

Kinn kommune

Arkiv: PlanId-20220102 -
Måsholmen -
Håskjera, gbnr. 28/3,
næring og hamn,
PlanNamn-
Måsholmen - Håskjær,
gbnr. 28/3, næring og
hamn, PlanType-35,
FA-L12, GBN-28/3

JournalpostID: 26/31928

Sakshandsamar: Rolf Bjarne Sund

Dato: 11.05.2026

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
073/26	Kommunestyret	19.05.2026

Gjentatt slutthandsaming av detaljregulering for Måsholmen - Håskjæra, gbnr. 28/3, næring og hamn. PlanID 20220102

KOST- 073/26 Vedtak:

1. I medhald av pbl §12-12, vedtek Kinn kommunestyre framlegg til Detaljregulering for Måsholmen - Håskjær, gbnr. 28/3, næring og hamn. PlanID 20220102, med Planomtale, Konsekvensutgreiingar og ROS-analyse datert 05.02.2024 og føresegner sist datert 29.04.2024, når plankart er justert i samsvar med skisse datert 29.04.2024.
2. Kommunedirektøren skal før kunngjering av vedtak, sørge for at innhaldet i planen og framstillinga av han blir digitalisert og kvalitetssikra, og at eventuelle mindre suppleringar og justeringar blir gjorde:

Bruløysing/seilingshøgde Nytt pkt.e) Det skal tilretteleggast for at mindre fritidsbåtar framleis skal kunne gå gjennom Trolleskjærsundet. Bruløysing skal difor ha tilstrekkeleg seglingshøgde til dette formålet, og ivareta sikkerheita både for trafikk og dei sjøfarande.

Saksutgreiing med alle tilhøyrande vedlegg frå KOST 063/24 er vidareført i denne saka, og er såleis formelt underlagsdokumentasjon til dette vedtaket.

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

1. I medhald av pbl §12-12, vedtek Kinn kommunestyre framlegg til Detaljregulering for Måsholmen - Håskjær, gbnr. 28/3, næring og hamn. PlanID 20220102, med Planomtale, Konsekvensutgreiingar og ROS-analyse

datert 05.02.2024 og føresegner sist datert 29.04.2024, når plankart er justert i samsvar med skisse datert 29.04.2024.

2. Kommunedirektøren skal før kunngjering av vedtak, sørge for at innhaldet i planen og framstillinga av han blir digitalisert og kvalitetssikra, og at eventuelle mindre suppleringar og justeringar blir gjorde:

Bruløysing/seilingshøgde Nytt pkt.e) Det skal tilretteleggast for at mindre fritidsbåtar framleis skal kunne gå gjennom Trolleskjærsundet. Bruløysing skal difor ha tilstrekkeleg seglingshøgde til dette formålet, og ivareta sikkerheita både for trafikk og dei sjøfarande.

Saksutgreiing med alle tilhøyrande vedlegg frå KOST 063/24 er vidareført i denne saka, og er såleis formelt underlagsdokumentasjon til dette vedtaket.

Bakgrunn for saka:

Statsforvaltaren i Vestland har i brev av 21.04.26, etter lovlegkontroll, oppheva kommunestyret sitt vedtak i sak 17/26 – Reguleringsplan for Måsholmen og Håskjæra. Vedtaket er dermed ugyldig.

Saka blir difor lagt fram for ny handsaming i kommunestyret.

Saksframstillinga byggjer på same grunnlagsmateriale som saka som vart behandla 29.01.26. Det tidlegare vedtaket i sak 17/26 er ikkje gjeldande og inngår berre som bakgrunn for saka, referert i brevet frå Statsforvaltaren. Vedlegga er dei same som i førre behandling, men er rydda i rekkefølge og namngjeving for betre oversikt.

Denne saka byggjer på sak 063/24, handsama i kommunestyet den 23.05.24. Dette inneber at saksopplysingar, vedlegg og vurderingar ikkje blir gjenteke i denne saka. Saka som no blir lagt fram svarer på det vedtaket som kommunestyret gjorde i sak 063/24.

I sak 063/24 vedtok kommunestyret følgjande:

1. Detaljreguleringsplanen for Måsholmen – Håskjæra, PlanID 20220102, vert utsett for endeleg avgjersle i kommunestyret, til detaljreguleringsplan for Gunhildvågen har fått sitt endelege vedtak. Tiltak på planområdet for Gunhildvågen, PlanId-20220108, er ein føresetnad for arbeid knytt til utviding av området ut i sjø. Endringar som skjer ved ny vegløyising på det eksisterande industriområdet i Gunhildvågen kan gje nye moglegheiter for bedriftene som treng meir areal. Det er viktig å sjå planane i samanheng med dei behov som tiltak er meint å løyse. Ei eventuell utbygging av Måsholmen-Håskjæra kan kun skje etter at infrastruktur på det eksisterande området er lagt til rette.

2. Det er eit uttrykt ynskje at bedriftene i Gunhildvågen skal få rom til å utvikle seg. Kommunestyret ber difor om utgreiing som skal vise korleis ein kan sikre meir industriarealareal i Gunhildvågen. Saka vert ikkje avgrensa til det aktuelle planområdet, PlanId-20220108, men skal også peike på omkringliggande moglegheiter på land, og områder som kan opparbeidast i sjø ved eksisterande fylling. Det vil vere naturleg å vurdere å plassere massar frå utdjuping av innseglinga i dette arbeidet. Arbeidet må også innehalde ei vurdering av om kommunal kai kan utvidast/forlengast.

Kommunestyret sitt vedtak i sak 063/24 er ei utsetting av realitetshandsaming av slutthandsaming av detaljregulering for Måsholmen – Håskjæra, gbnr 28/3, næring og hamn. PlanID 20220102. Dette betyr at kommunestyret må gjere vedtak i saka. Kommunestyret har fire hovudalternativ i den saka som no er lagt fram på nytt:

1. Godkjenne opphåveleg reguleringsplan, frå sak 063/24, den 23.05.24.

2. Be om at planen blir sendt tilbake til Plan og miljøutvalet for ny handsaming. Dette basert på at kommunestyret er positiv til å vurdere ein redusert plan, slik det kjem fram av brev frå Måsholmen utvikling A/S, av 3 nov. 25.
3. Ikkje godkjenne reguleringsplan, frå sak 063/24.
4. Som alternativ 3. Samtidig gjere vedtak om at Kommunedirektøren kjem tilbake med ei sak, om korleis kommunen kan gå vidare med utviding av næringsareal og ny kai på Trolleskjæret, basert på rapport frå Asplan Viak.

Saksopplysningar:

Rapport frå Asplan Viak.

Kommunedirektøren leigde inn Asplan Viak for å gjere ei vurdering/oppfølging av punkt 2 i kommunestyret sitt vedtak.

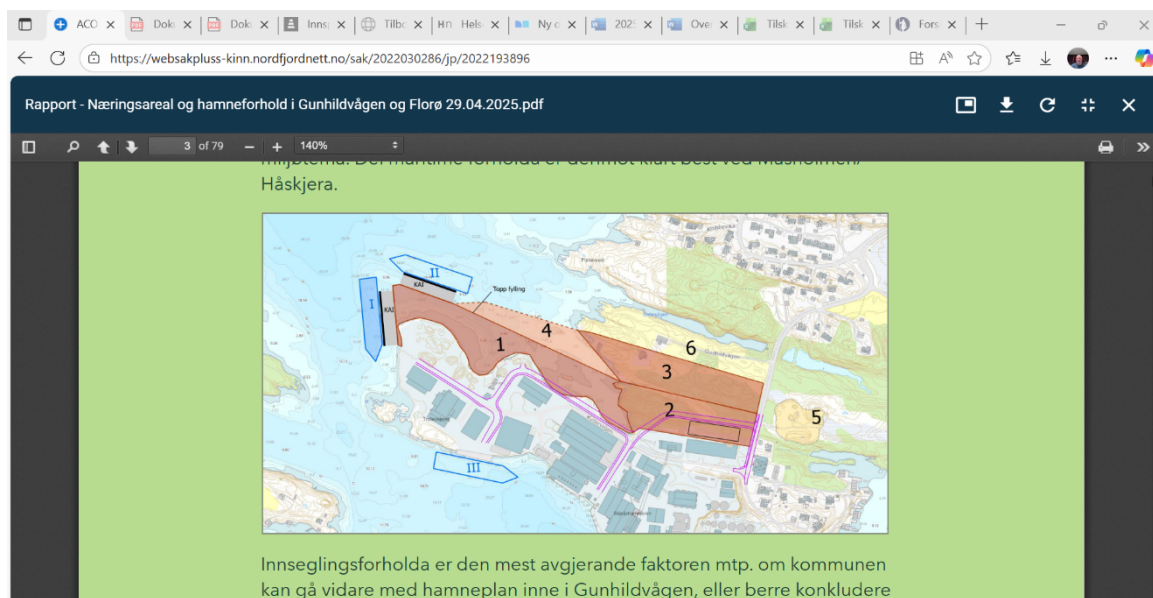
Samandrag frå Asplan Viak sin rapport om alternativareal i Gunhildvågen.

Sitat frå rapport.

Kommunestyret i Kinn handsama 23.mai 2024 detaljreguleringsplan for containerhamn og næringsområde på Måsholmen og vestover til Håskjera, og valde då å utsetje saka, for å finne ut om det finst andre løysingar.

Denne rapporten er ei bestilling frå kommunestyret, og inneheld ei analyse og eit grunnlag for å vurdere om det finst andre reelle alternativ til næring-og hamneareal enn det som ligg i Måsholmen-planen.

Fleire alternativ er vurdert, og det er valt å gjere meir omfattande studiar av ei kailokalisering langsetter Trolleskjersundet, med tilhøyrande arealutviding nordaust for dagens lokalisering av industri i Gunhildvågen. Denne lokaliteten har enkeltefordelar samanlikna med planforslaget på Måsholmen, mellom anna er det venta mindre konfliktpotensial med miljøtema. Dei maritime derimot klart best ved Måsholmen/Håskjera.



Innseglingsforholda er den mest avgjerande faktoren mtp. om kommunen kangå vidare med hamne planinne i Gunhildvågen, eller berre konkludere med at Måsholmen er det einaste realistiske alternativet. Rapporten peikar på at nedetida for hamna blir forholdsvis lang på grunn av vindtilhøva, og at kompenserande tiltak vil

vere naudsynt.

Næringslivet i byen er utfordra på om den skisserte nedetida for hamna er akseptabel, sidan det sjeldan er tidskritisk last i dagens containerlast. Både vareeigarar og rederi opplevast som fleksible i forhold til å jobbe med løysingar, så lenge det ikkje går på bekostning av behovet for kosteffektivitet.

Det har også vore ein dialog om det er mogleg å etablere ei rimeleg løysing for reservekai (f.eks ved Botnastranda) ved dårlege vêrforhold, men aktørane i Gunhildvågen ser ikkje dette som ei aktuell løysing. Ein reservekaimeddelt operasjon er veldig kostnadsdrivande, og aktørane peikar på at kostnadsnivået med å nytte Botnastranda kai G er for høgt. Det er til slutt næringslivet i Florø som vil måtte betale for høge driftskostnader, ved at det blir høge kostnader på containerfrakt.

På spørsmålet om det finst andre reelle alternativ til Måsholmen-planen, så er Asplan Viak vurdering «Ja –men alternativet er ikkje optimalt»:

Logistikkmessig er Måsholmenabsoluttførsteval, men det er mogleg – og med mindre potensial formiljøkonfliktar – å etablere ei hamn ved Trolleskjersundet. Ei slik hamn har imidlertid vesentlege ulemper når det gjeld nedetid, forutsigbarhet og driftskostnader over tid.

I rapporten er det vidare gjort greie for kva planprosess som er naudsynt om ein konkluderer med å gå vidare med å regulere det nye hamne-alternativet.

Arbeidet er gjennomført med utgangspunkt i kjende datakjelder, grunnlagsrapportar frå arbeidet med Måsholmen-planen, samt intervju med sentrale industri- og logistikkaktørar i Florø. Det er også gjennomført synfaring i området, og det er gjennomført test med los i navigasjonssimulator.

Nærliggende næringsareal og tilkomst til Måsholmen

Kommunedirektøren har sida vedtaket i kommunestyret hatt tett og jamleg dialog med næringsaktørane i området. Denne dialogen har hatt fleire føremål og tema. Det er brukt mykje tid på å få på plass avtalar for å gjere det mogleg å byggje veg gjennom dagens næringsareal i Gunhildvågen. Dette er viktig både for å utnytte gjeldande areal betre enn i dag, samtidig er det eit krav at det blir vedteke ein plan for, - og bygd veg til Måsholmen, dersom den skal byggjast ut. Det er varsla ein søknad om ei mindre endring av vedteken reguleringsplan for Gunhildvågen. Denne endringa handle om å flytte veg gjennom området, litt lenger nord. Dette for å området skal bli meir funksjonelt. Den endringa det no er søkt om, er ikkje avgjerande for realitetshandsaming av Måsholmenplanen. Grunnen til dette er at veg til Måsholmen, uansett er løyst gjennom den reguleringsplanen for Gunhildvågen som kommunestyret har vedteke.

Moglegheiter for vidare næringsutvikling i Gunhildvågen.

Dialogen med næringsaktørane handle også om grunnlaget for, og behovet for å leggje til rette for næringsaktørane i området. Det er heilt klart at dagens næringsareal er for lite for å gje naudsynt rom for utvikling av dei verksemdene som held til i området.

I samband med vurderinga av reguleringsplanen for Måsholmen, og framtidig næringsutvikling i Gunhildvågen gjorde Menon Economics ei analyse av potensiale for næringsutvikling i området. Analysa er lagt ved saka. Menom peike mellom anna på tre forhold: (ref analysa s. 9, 10 og 11)

Logistikkforholda for bedriftene som er i Gunhildvågen vil få ein meir effektiv logistikk ved etablering av kai og logistikkområde på Måsholmen.

Økt næringsaktivitet/ekspansjon. Dagens næringsareal gjer ikkje rom for utviding av aktiviteten i særleg grad. Måsholmen vil gje bedriftene moglegheit for utvikling som

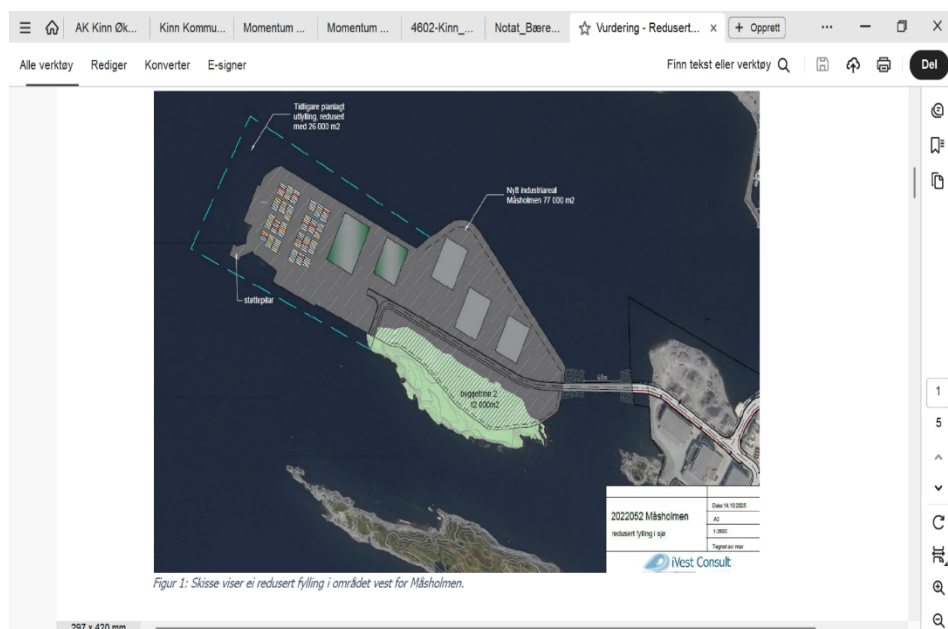
følgjer av den potensielle veksten innanfor næringane.

Miljø og bærekraft. Analysa vise døme på moglegheit for bruk av biprodukt (sirkulærøkonomi). I praksis vil kan dette føre til at Cargill kan nytte biprodukt i sin frå Global Fish. Slik aktivitet krev meir areal.

Asplan Viak sin rapport tek føre seg behovet for kai og næringsareal frå side 8 og utover. Mellom anna er det vist i rapporten at containerverksamda vil auke vesentleg. Frå mellom 6000 – 9000 handteringar i dag, til opp mot 15000 handteringar i løpet av kort tid. Dette skuldast mellom anna etablering av ei ny produksjonslinje på Cargill.

Realisering av næringsareal på Måsholmen

Det er Måsholmen utvikling A/S som er søkjar om reguleringsplanen. I forkant av at saka no blir teke opp i kommunestyret på nytt, har administrasjonen vore i dialog med søkjar. Det har mellom anna vore presentert, og diskutert ei redusert utbygging av planområdet. Måsholmen Utvikling A/S har i brev av 3 nov. 25. stadfesta at dei ikkje trekke ophaveleg søknad om reguleringsplan. I same brevet har dei vist ei mogleg redusert utbygging av kai og næringsareal på Måsholmen. Skissa nedanfor vise ei mogleg redusert utbygging. Vedlagt brev frå Måsholmen Utvikling A/S omtale dette meir detaljert.



Administrasjonen har også utfordra Måsholmen utvikling A/S om å utarbeide eit overordna konsept for gjennomføring og drift av næringsområde og kai. Dette dokumentet er lagt ved saka, og har tittelen «Forretningsplan med økonomibeskrivelse».

Det er viktig å merke seg at i forretningsplanen frå Måsholmen utvikling a/s, så er det som er omtalt som «full utbygging – fase 2» knytt til figuren overfor, og ikkje den opphavlege reguleringsplanen, som har eit enda større areal (om lag 26 mål).

Elles visast det til vedlagt forretningsplan for opplysningar om kostandar og finansiering av investeringa. Den inneheld også førebelse estimat på driftsøkonomi.

Vurderingar:

Kommuneplanen sin samfunnsdel

Samfunnsdelen er vedteke etter at reguleringsplanen sist var til handsaming. Difor er det no naturleg å gjere ei vurdering av planen opp mot samfunnsdelen.

Ein slik reguleringsplan som dette inneberer målkonflikt. På den eine sida har vi mål om å ta i vare natur og vere «arealnøytrale». På den andre sida skal vi legge til rette for næringsutvikling som sikrar lokal verdiskaping, omstilling innan for næringslivet og sirkulære verdikjeder. I våre arealstrategiar heite det mellom anna:

Av omsyn til klima og naturmangfald er målet arealnøytralitet. Vi skal føre eit arealrekneskap, gjenbruke bygg og næringsareal og tilbakeføre ubrukt areal til natur.

Prinsippet om arealnøytralitet kan avvikast for næringsområde der det kan dokumenterast at slik arealbruk sikrar verdiskaping, arbeidsplassar og omstillingsdyktigheit. Vi tek ansvar for naturen gjennom arealnøytralitet så langt som mogleg, og tek m.a vare på matjorda vår.

I denne saka vil det vere unntaket for næringsområde som gjer at samfunnsdelen kan nyttast som argument for å vedta planen.

I samfunnsdelen er det også vedteke prosesskrav. Nedanfor er dei lista opp, med ei konkret vurdering knytt til denne planen.
tidleg innbyggarmedverknad

Det har ikkje vore gjennomført slik medverknad, utover lovkrav i denne planen. Likevel er kravet på ein måte oppfylt med det store engasjementet som har vore, og kommunestyret si utsetting av handsaminga av planen. Det har medført stor merksam kring planen, der dei dei negative sidene har kome godt fram.

Naturverdivurderingar

Dette er gjennomført som ein lovpålagd del av planprosessen. Det arbeidet som er gjort er akseptert av mellom anna statsforvalter.

omstilling til lågutsleppssamfunn

Både før og etter kommunestyret si første handsaming av planen har dette vore tema. Mellom anna via dei vurderingane som er gjort for transport gjennom Florø by. Vidare er dette dokumentert ha positiv verknad mellom anna i Menon si analyse. Meir konsentrerte og effektive logistikkopprasjonar vil også bidra til dette.

konsekvensar for arbeidsmarknaden (m.a. tilgang på arbeidskraft og kompetanse, direkte og indirekte arbeidsplassar)

Det er opplagt at ei moglegheit for utviding av næringsareal i området vil ha positiv verknad for utvikling av arbeidsmarknaden i kommunen. Dei verksemdene som ligg i området rekrutterer arbeidskraft frå kommunen som har riktig kompetanse. Denne kompetansen speile kompetansesituasjonen i Florø. Vidare er det mange bedrifter i regionen som leverer tenester til verksemdene i området.

sirkulære verdikjeder

Planen vil heilt opplagt vere med å leggje til rette for sirkulære verdikjeder. Mellom anna dømet det er vist til i saksutgreiinga om at det kan vere mogleg å nytte restråstoff frå pelagisk fisk, inn i produksjon av fiskefor.

lokal verdiskaping

Det er lokale investorar som stå bak Måsholmen utvikling A/S. Riktig nok er det internasjonale eigarar av den største verksemda. Slik sitsen er no, vil det vere lokale eigarar som investerer og tilbyr service til ein stor global aktør, i tillegg til mellomstore aktører på nasjonalt nivå.

Energivurdering

Noko av verksemdene krev ein del energi. Pr. no er det tilstrekkeleg med energi i området. Likevel er det riktig å peike på at dette må betrast, med ein utviding av verksemdene i området. Dette er mogleg å løyse pga, ny framføring til Florø frå Magnhildskaret. Det ligg konkrete planar for vidareføring av kraft herfrå til Gunhildvågen.

finansieringsevne

Skissa til forretningsplan som er lagt ved saksutgreiinga (som er krevd utarbeid, med bakgrunn i desse prosesskrava) vise at det er realisme i å finansiere prosjektet. Vidare vise forretningsplanen at det er grunnlag for ei drift som kan gje prosjektet ein berekraftig driftsøkonomi.

Vurdering av moglegheitsstudiet

Det er gjennomført eit moglegheitsstudie som svare på kommunestyret bestilling jf. punkt 2, i kommunestyret sitt vedtak i sak 063/24. Studien vise at det er mogleg å utvide næringsareal i Gunhildvågen, utan å ta i bruk Måsholmen. Asplan Via koppsummerer dette slik:

På spørsmålet om det finst andre reelle alternativ til Måsholmen-planen, så er Asplan Viak vurdering«Ja –men alternativet er ikkje optimalt»:

Det største ankepunktet Asplan Viak peike på er regulariteten på ein ny kai på Trolleskjæret. Denne vil vere redusert, særleg på vinterhalvåret.

Asplan Viak har peika på at det er mogleg å utvikle areal nord for dagens næringsareal i Gunhildvågen. Asplan Viak har ikkje lagt vesentleg vekt på om grunneigar i det aktuelle området er klar for ei slik utvikling. Gjennom ein omfattande prosess det siste året, er det heilt klart at ei slik utvikling ikkje er avklart med grunneigar. Dette er ein tilleggsdimensjon som må vurderast når alternativ for utvikling av næringsareal skal vurderast.

Alternativ for kommunestyret si handsaming

Kommunestyret si handsaming av reguleringsplan for Måsholmen – Håskjæra , i sak 063/24, den 23.05.24 førte til ei utsetting av saka. Dette inneberer at kommunestyret har fire val når planen skal handsamast på nytt. Kommunestyret godkjenne planen slik den ligg føre i sak 063/24.

Dette betyr at reguleringsplanen slik den vart opphavleg fremja, blir godkjent, og kan nyttast som utgangspunkt for utbygging av Måsholmen – Håskjæra. Det vil ikkje vere naudsynt med nye utgreiingar eller høyringar. Vedtaket vil vere gyldig frå og med vedtaksdato.

Kommunestyret vedtek å sende planen tilbake til Plan og miljøutvalet for ny handsaming. Dette basert på at kommunestyret er positiv til å vurdere ein redusert plan, slik det kjem fram av brev frå Måsholmen utvikling A/S, av 3 nov. 2025. Det vil vere naudsynt med mindre oppdateringar av plankart, konsekvensutgreiingar og massehandsamingsplan. Planområdet vil ikkje bli endra. Det vil evt. bli justert, slik at delar av området som i opphavelig plan er regulert til kai og næringsareal blir gjort om til område for utdjuing. Noko som vil ha tilnærma null endra konsekvens for naturverdiar, men det vil gje redusert/endra verknad for landskapet. Ein redusert plan vil medføre ein vesentleg endring av massehandteringsplan. Der massebehovet for realisering blir redusert.

Kommunestyret kan sjølv sagt også legge andre føringar for planarbeidet, dersom den blir sendt tilbake til Plan og miljøutvalet.

Det er usikkert om ein slik endra/reduisert plan må ut på ny høyring, før den på nytt leggjast fram for kommunestyret til slutthandsaming. Denne vurderinga vil vere ein del av sakshandsaminga i Plan og miljøutvalet.

Kommunestyret godkjenne ikkje planen, frå sak 063/24

Dette betyr at planen blir avvist, og saka er avslutta. Kommunedelplan for Florelandet – Brandsøy, som er sett av området til næring/kai, blir ikkje endra. Det vil vere mogleg å fremje ny reguleringsplan, i samsvar med overordna plan.

Ikkje godkjenne plan, frå sak 063/24, og samtidig be om at det blir starta opp planarbeid for å realisere innhaldet i Asplan Viak sin studie. Arealbruk i moglegheitsstudiet er stort sett ikkje i samsvar med gjeldande kommunedelplan. Dette betyr at kommunedelplan for Florelandet – Brandsøy må oppdaterast, i samsvar med ynskja arealutvikling. Det må også lagast reguleringsplan for det same området. Dette er eit arbeid som vil ta fleire år, og som vil medføre nye kostnadar til planlegging. Dette betyr også planlegging inn på området til grunneigar som ikkje slik bruk av arealet.

Oppsummering av kommunedirektøren sine vurderingar

Kommunedirektøren er heilt klar på at det er naudsynt å leggje til rette for utvikling av næringsområda i Gunhildvågen. Dei verksemdene som er lokalisert her, er avgjerande viktig for lokal verdiskaping. Næringsanalysane for Kinn vise at det er to store område som syter for den lokale verdiskapinga. Det er oljeverksemd på basen i Florø og maritim/marin verksemd med fiske/fiskeforedling, akvakultur med service for akvakultur og skipsverft. Handel service, byggebransje mm er heilt avhengig av desse næringane for å ha tilstrekkeleg med aktivitet og verdiskaping. I denne samanhengen er utviklinga i Gunhildvågen/Måsholmen heilt avgjerande.

Kommunedirektøren tilrådde detaljreguleringsplanen for Måsholmen – Håskjæra sist den var til handsaming. Dette i fyrste rekke basert på vurderingar gjort i kommunedelplan for Florelandet - Brandsøy. Her er dei aktuelle området sett av til næring /kai. Bakgrunnen er knytt til behovet for behov for å utvikle næringsarealet i området. I tillegg er det viktig å få på plass ei kailøysing, som har tilstrekkeleg kapasitet og som sikrar god logistikk for aktuelle næringsaktørar. Ei slik kai må ha tilstrekkeleg god regularitet. Analysane som ligg ved sak 063/24 vise at kailøysingar Måsholmen – Håskjæra vil stette desse krava.

Dei allere fleste containarane som handterast, og som vil bli handtert i framtida i Florø, blir generert i Gunhildvågområdet. Basert på dei analysane som er utført den siste tida, er det god grunn til å leggje til grunn at containartrafikken vil auke utover det som låg til grunn når sak 063/var til handsaming. Altså ei forsterking av argumenta for å få på plass ei containarhavn i Gunhildvågen, som har god regularitet.

Måsholmen utvikling A/S er søkjar på reguleringsplan for Måsholmen - Håskjæra. Dei er tydelege i sitt brev av 3. nov 2025 at dei ynskje at den opphavlege planen blir vedteke. Vidare seier dei at dei kan vurdere ein redusert utbygging. Dette vil dei helst gjere innanfor den opphavlege planen. Då dette vil gje dei naudsynt handlingsrom. Det vil også vere mogleg å redusere omfanget på planen, slik Måsholmen utvikling a/S har vist i sitt brev. Hovudargument for å endre planen, slik at den reduserer potensialet for utbygging, vil vere todelt:

Det vil redusere dei negativt verknadane noko.

Realismen for gjennomføring av planen blir meir føreseieleg, gjennom at behovet for å tilføre stein blir vesentleg redusert, og kjem ned på eit nivå som det er realistisk å

skaffe innanfor eit relativt kort tidsrom. Utbyggingskostnadane vil også bli vesentleg redusert.

Den vedlagte forretningsplanen vise storleik på,- og finansiering av investering. Vidare vise den ei skisse til driftsopplegg. Dette er ei førebels skisse som er utarbeid for å vise om det er realistisk å gjennomføre eit prosjekt, basert på reguleringsplanen. Kommunedirektøren meine denne skissa, sjølv om den er grov og førebels, vise det kan vere realistisk å få planen realisert. Det er viktig å merke seg at det er ein redusert utgåve av planen som er vurdert i forretningsplanen. Denne reduserte versjonen gjer «dobbel verknad». I og med at det blir mindre areal å fylle, samt at ein kan nytte stein frå den delen av reguleringsplanen som ikkje blir kai/næringsareal til fylling av resten av arealet. Ein gjennomføringsplan var noko som var etterspurt ved førre handsaming av planen.

Kommunedirektøren står fast i si tilråding om at reguleringsplanen frå sak 063/24 bør vedtakast. Likevel er det grunn til å peike på argumentet om at ein redusert plan, som vil mindre behov for stein, og som er billigare å realisere, langt på veg vil gje dei same positive verknadane for næringsutvikling i området. Ein redusert plan vil også redusere landskapsverknadane av planen, noko.

Kommunedirektøren meiner at alternativ med å ikkje vedta ein reguleringsplan for Måsholmen – Håskjæra vil vere svært negativt for viktig næringsutviklinga i Florø og Kinn. Det er vist at det kan vere mogleg å utarbeide ein plan som legg til rette for ny kai på Trolleskjæret, med tilhørande næringsareal. Dette vil i tilfelle bli ei kai med dårlegare regularitet. Planarbeidet vil ta fleire år, og koste fleire millionar. I tillegg vil dette alternativet i all hovudsak gå inn på eit areal, til ein privat grunneigar, som ved gjenteke høve er veldig tydeleg på at det ikkje er ynskeleg med ei slik utvikling.

Økonomiske konsekvensar:

«Skriv her»

Aktuelle lover, forskrifter, kjelder:

«Skriv her»

Behandling i Kommunestyret 19.05.2026:

Forslag til utsetting, foreslått av Doris Christensen, Kinn Arbeiderparti
Kommunestyret utset behandling av detaljreguleringsplan for Måsholmen inntil følgjande forhold er tilstrekkelig utgreidde og dokumenterte:

1. Maritime forhold og operativ regularitet

Det skal gjennomførast ny, fullverdig simulatortest basert på oppdatert planløyising (inkludert faktisk kaiutforming og terreng)

Testen skal dokumenterast med skriftleg rapport som omfattar

- operasjonelle vindgrenser
- effekt av ulike vindretningar
- påverknad av fartøystorleik og samtidige operasjonar

2. Samla trafikkbelastning

Det skal gjennomførast trafikkanalyse for full utbygging av næringsområdet (ikkje berre startfase).

Analysen skal ta utgangspunkt i

- planlagt areal (inntill 100 000m²)
- verksemdtypar som er lagt til grunn i forretningsplanen

- trafikkberekning skal gjennomførast etter Statens vegvesen sin metodikk, eller tilsvarande metode.

Habilitetsvurdering:

Repr. Nydal (KrF) ønskjer sin habilitet vurdert, då han er styreleiar i iVest Consult, som har hatt oppdrag for kommunen. Han er også styremedlem i Florø Hamn KF.

Kommunedirektøren opplyser at repr. Nydal er styreleiar i eit selskap som har levert ein fagleg rapport tidlegare, det er ingen avtale som føreligg i dag, og Nydal har ikkje delteke i arbeidet. Kommunedirektøren vurderer at representanten er habil etter fvl. § 6 1.ledd. Etter § 6 2. ledd kan representanten skjønsmessig vurderast inhabil grunna si rolle som styremedlem. Kommunedirektøren innstiller difor representanten som inhabil. Kommunestyret erklærer samrøystes representanten inhabil.

Repr. Nydal (KrF) fråtrer i saka.

Ordførar Solheim-Olsen (H) ønskjer sin habilitet, då han er varamedlem i styret i Florø Hamn KF, han har ikkje deltatt i styremøter om saka. Kommunedirektøren vurderer at ordførar er habil.

Kommunestyret erklærer samrøystes ordføraren habil.

Repr. Solbakken (SV) ønskjer sin habilitet, då ho er varamedlem i styret i Florø Hamn KF, og har aldri deltatt på nokon styremøter. Kommunedirektøren vurderer at representanten er habil.

Kommunestyret erklærer samrøystes representanten habil.

Repr. Svardahl (H) ønskjer sin habilitet vurdert, då han er aksjeeigar i iVest Consult. Kommunedirektøren vurderer representanten som habil etter fvl. § 6, då selskapet har levert ein fagleg rapport.

Kommunestyret erklærer representanten habil mot ei røyst frå Raudt v/Tveranger.

37 røysteføre i denne saken.

Røysting:

Utsetjingsframlegg frå AP v/repr. Christensen falt med 17 røyster (4 Raudt, 8 AP, 3 Venstre, 2 SV).

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak vedtatt mot 17 røyster (4 Raudt, 8 AP, 3 Venstre, 2 SV).

KOST- 073/26 Vedtak:

1. I medhald av pbl §12-12, vedtek Kinn kommunestyre framlegg til Detaljregulering for Måsholmen - Håskjær, gbnr. 28/3, næring og hamn. PlanID 20220102, med Planomtale, Konsekvensutgreiingar og ROS-analyse datert 05.02.2024 og føresegnar sist datert 29.04.2024, når plankart er justert i samsvar med skisse datert 29.04.2024.
2. Kommunedirektøren skal før kunngjering av vedtak, sørgje for at innhaldet i planen og framstillinga av han blir digitalisert og kvalitetssikra, og at eventuelle mindre suppleringar og justeringar blir gjorde:

Bruløysing/seilingshøgde Nytt pkt.e) Det skal tilretteleggast for at mindre fritidsbåtar framleis skal kunne gå gjennom Trolleskjærsundet. Bruløysing skal difor ha tilstrekkeleg seglingshøgde til dette formålet, og ivareta sikkerheita både for trafikk og dei sjøfarande.

Saksutgreiing med alle tilhøyrande vedlegg frå KOST 063/24 er vidareført i denne saka, og er såleis formelt underlagsdokumentasjon til dette vedtaket.

Vedlegg i saken:

- Vedlegg 1 - Lovlegkontroll frå Statsforvaltaren - oppheva vedtak i sak 17/26 – Reguleringsplan for Måsholmen og Håskjera
- Vedlegg 2 - Rapport - Næringsareal og hamneforhold i Gunhildvågen og Florø 29.04.2025
- Vedlegg 3 - Presentasjon av ferdig rapport for plan og Miljøutvalet 29.04.2025
- Vedlegg 4 - Forretningsplan Og Økonomimodell – Måsholmen Næringsområde 14 01 2026
- Vedlegg 5 - Illustrasjon mogleg redusert utbygging Måsholmen
- Vedlegg 6 - Vurdering - Redusert utbygging ved Måsholmen_20251103
- Vedlegg 7 - Presentasjon frå Global Florø as
- Vedlegg 8 - Presentasjon frå NCL
- Vedlegg 9 - Sluttbehandling - Detaljregulering for Måsholmen - Håskjær, gbnr. 28/3, næring og hamn. PlanID 20220102
- Vedlegg 10 - Innkomne merknadar høyring_PlanID 20220102_Måsholmen-Håskjera
- Vedlegg 11 - 20220102_Føresegner_Måsholmen_REV2_2024-04-29_etter høyring
- Vedlegg 12 - 2022052_A0_Plankart_Måsholmen_Skisse etter høyring_29-04-2024
- Vedlegg 13 - 20220102_PLANOMTALE_RP Måsholmen_Rev1_20240205
- Vedlegg 14 - 20220102_A0_Plankart_Måsholmen_20240205_REV1
- Vedlegg 15 - V2_2022052 ROS_Måsholmen_20231220
- Vedlegg 16 - V3_10250568-01-RIG-RAP-001 Geoteknisk Datarapport
- Vedlegg 17 - V4_10250568-01-RIG-NOT-001_rev01 Innledende geotekniske vurderinger
- Vedlegg 18 - V5_10250568-01-RIGM-RAP-001 Datarapport miljø
- Vedlegg 19 - V6_10250568-02-RIA-RAP-001 Måsholmen Florø - støyutredning
- Vedlegg 20 - V7_10250568-03-RIMT-NOT-001_Rev01 Bølger og overskylling Måsholmen
- Vedlegg 21 - V8_10250568-04-RIT-NOT-001 - Trafikkanalyse Måsholmen
- Vedlegg 22 - V9_Konsekvensutredning Landskap_Nynorsk
- Vedlegg 23 - V10_Konsekvensutredning friluftsliv 19.12.23
- Vedlegg 24 - V11_Konsekvensutredning naturmangfold_revidert (1)
- Vedlegg 25 - V12_Måsholmen - Håskjera Konsekvensutredning marin del Rev 0
- Vedlegg 26 - V13_Måsholmen - Håskjera tilleggsutredninger grunntvann og strøm Rev. 1
- Vedlegg 27 - 2022052 Massehandteringsplan 22.04.24_
- Vedlegg 28 - Avklaring DNV befarung ålegras Måsholmen 2023
- Vedlegg 29 - Fiskeridirektoratets svar på forslag til løsning for å imøtekomme Fiskeridirektoratet sin innsigelse - Detaljregulering for Måsholmen-Håskjera
- Vedlegg 30 - Plansak for offentlig ettersyn - Detaljregulering for Måsholmen - Håskjera, gbnr. 28/3, næring og hamn. PlanID 20220102
- Vedlegg 31 - Presentasjon Folkemøte_2024-04-29_Måsholmen-Håskjera
- Vedlegg 32 - Menon publikasjon 682024 - analyse av næringslivet i Kinn kommune april 2024
- Vedlegg 33 - Notat - analyse av muligheter og utfordringer Måsholmen
- Vedlegg 34 - Notat - analyse av muligheter og utfordringer Måsholmen
- Vedlegg 35 - Presentasjon Ringverknadar Måsholmen - Håskjera 170424 FINAL (2)
- Vedlegg 36 - Notat - Bruløysing Måsholmen
- Vedlegg 37 - Svar på spørsmål angående detaljregulering for Måsholmen - Håskjær, gbnr 28/3, næring og hamn
- Vedlegg 38 ettersendt - Vedrørende simulortest og Kystverket si losteneste si tilbakemelding om Måsholmen
- Vedlegg 39 ettersendt - Aksjonæravtale Måsholmen utvikling AS