



Oppstartsmøtets formål er å avklare offentlige forutsetninger for at planforslaget skal kunne realiseres, og skal danne grunnlaget for en god planprosess. Momentene i denne referatmalen skal fylles ut. Referatet godkjennes av partene i etterkant av møtet. Tekst i blått inneholder linker til nyttige nettsteder.

[Dette tilsendte referatet kommenteres med blå skrift av undertegnede og blir returnert underskrevet.](#)

Saksnavn: Gbnr 68/6 m.fl. – Detaljregulering for Åtangen  
Saksnummer: 20/07850  
PlanId: 202  
Saksbehandler: Joacim Myra Larsen  
Møtested: Møterom 224 – Tangen  
Møtedato: 16.10.2020 – kl.12.00 – 14.00

#### Til stede fra forslagsstiller

Torkel Hiorth (Niels Torp Arkitekter)  
Geir Teigen (Åtangen eiendom)  
Stian Fammestad (Niels Torp Arkitekter)  
[Thorbjørn Teigen](#)  
[Øyvind Teigen](#)

#### Til stede fra kommunen

Joacim M. Larsen (Fagleder plan)  
Grethe Krokstad (Plan- og bygningssjef)  
Sondre Grimsrud (Arealplanlegger)  
Anne Lise Lønne (Vei/Park)

## 1. Bakgrunnen for oppstartsmøtet

Prosjektet tar sikte på utbygging av inntil 300 hytter i området. Etablere kai/bryggeområder for allmenheten. Badestrender, historiske bygninger, utstillinger, noe service næring. Muligheter for helårs aktiviteter.

Materiale som forelå fra forslagsstiller til oppstartsmøtet: Bestilling av oppstartsmøte (skjema 52-010), Mulighetsstudie «Kragersø Vest», Vurdering av konsekvensutredning, 3D fremstilling (film).

## 2. Planforutsetninger

Reguleringsplanform : Jfr. [PBL kapittel 12](#)  Detaljregulering  Områderegulering

**Merknad:** Omfang av planen, trinnvis utbygging tilsier områderegulering

[I telefonsamtale 27 okt. har undertegnede fått avklart at innsendingen som angitt over i tillegg kan inneholde mindre angitte områder som er delvis detaljregulert. Det er for å kunne gå rett fra detaljregulering til byggesak på disse mindre områdene.](#)

#### Arealplaner:

PlanID	Godkjent	Plannavn	Tema/Formål (som blir berørt)
2019001	12.02.2019	Kommuneplanens arealdel for Kragersø 2018-2030	Fritidsbebyggelse, småbåthavn, LNF(friområde)

**§ 6.2.2 Industri:** Det er framkommet ønsker om næringsarealer sjønært. Selv om flere av de gamle og nedlagte industriområdene langs fjordene er omregulert til andre formål, foreslås det at fortsatt tilgjengelige områder forbeholdes eksisterende næringer og næringsutvikling.

**§ 1.6 Fritidsbebyggelse:** For Åtangen, område F10, vil endelig arealavgrensning mellom eventuell etablering av næringsvirksomhet knyttet til dypvannskai og arealer omkring denne samt fritidsbebyggelsen måtte avklares nærmere på reguleringsplannivå. Med bakgrunn i dette må det påregnes at arealene mellom atkomstveien og sjøen blir benyttet til næring, mens arealer lenger vekk fra sjøen og kaiområdet benyttes til fritidsformål

**§ 1.9 Småbåthavn:** For småbåthavn på Åtangen SH12 må forholdet mellom eventuell næringshavn og småbåthavn avklares i detaljreguleringsplan

**§ 3.1 Friområder:** På Åtangen er området for fritidsbebyggelse noe redusert innover Kilsfjorden og isteden omdisponert til friluftsområde. Dette for å tilrettelegge for allmennheten på et attraktivt friluft- og badeområde som ligger inntil bilvei. Endringen vurderes til ikke å medføre noen reduksjon i framtidige fritidseiendommer på stedet fordi disse sjønære områdene allikevel ikke ville blitt tillatt bebygget.

*Disse 4 angitt områdene fra Kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018-2030, vil vi kommenter innledningsvis i reguleringsarbeidene som igangsettes.*

Andre planer:

- Regional plan for samordna areal og transport for Telemark (2015-25)
- Bærekraftig Telemark – Regional planstrategi 2016-2020
- Regional plan for vannforvaltning i vannregionen Vest-Viken

Ny plan vil erstatte (helt eller delvis) følgende andre planer (reguleringsplaner, bebyggelsesplaner mm):

PlanID	Godkjent	Plannavn
2008114	13.11.2008	Dalane, Sjåen, Kalstad og Stene , Endring 2

**Merknad:** Ved regulering av ny broforbindelse over kammerfosselva. (Gjelder dette vårt forslag til ny gangbro?)

**Pågår det annet planarbeid i nærområdet?**  Ja  Nei

**Merknad:**

**Vil planforslaget samsvare med overordnet plan?**  Ja  Nei

**Merknad:**

**Utløser planforslaget krav om KU/planprogram?**  Ja  Nei

*Jfr. [Forskrift om konsekvensutredninger](#) samt hjelpemiddel 50-014 i Grenlandsstandarden*

**Merknad:**

**Vil ny plan utløse behov for utbyggingsavtale?**  Ja  Nei

*Jfr. [Avklares i reguleringsprosessen.](#)*

**Merknad:** Arbeid med utbyggingsavtale bør varsles samtidig med varslingen av at planarbeid igangsetting.

**Har kommunen tilfredsstillende kartgrunnlag for området**  Ja  Nei

**Merknad:**

**Foreligger det usikre eiendomsgrenser innenfor planområdet.**  Ja  Nei

*Dette betyr at eiendomsgrensene ikke er helt presist satt ut.*

**Merknad:** *Spesielt viktig å måle inn fremtidig kystlinje.*

**Planforslaget må forholde seg til følgende rikspolitiske/statlige retningslinjer og bestemmelser** (i Planbeskrivelsen må forslagsstiller synliggjøre hvordan man har forholdt seg til disse)

**Rikspolitiske retningslinjer.** Gjeldende rikspolitiske retningslinjer etter plan- og bygningsloven av 1985 § 17-1 første ledd fortsetter å gjelde. *Jfr. [plan og bygningsloven av 2008 § 34-2.](#)*

for styrking av barn og unges interesser

for vernede vassdrag

Statlige planretningslinjer, jfr. [PBL 2008 § 6-2](#)

- |                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | <a href="#">for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging</a>     |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <a href="#">for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning</a>       |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <a href="#">for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen</a> |

Statlige planbestemmelser, jfr. [PBL 2008 § 6-3](#)  
(foreligger ingen pr. 14.02.19)

### 3. Krav til varsel om oppstart av planarbeidet

Jfr. [Forhåndsvarsle oppstart av planarbeid 52-02](#)

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Rutine 52-02 med tilhørende hjelpemidler beskriver hva varselet og annonsen skal inneholde. Forslag til varslingsmaterialet skal alltid oversendes saksbehandler for vurdering før varsling.

NB! Alt materiale til regionale myndigheter – blant annet sosifil av varslingsgrensen – skal sendes som vedlegg til epost. Husk å oppgi PlanId (fås av saksbehandler seinest ved tilbakemelding på varslingsmaterialet).

### 4. Viktige utredningsbehov for planarbeidet – kommunens foreløpige vurdering

Jfr. [Sjekkliste for reguleringsplaner 50-011](#)

Hovedtema	Spesielt viktige punkter for denne plansaken
4.1 Planfaglige vurderinger	<p>Landskapsvirkning: Nær- fjernvirkning og tilpasning til eksisterende omgivelser.</p> <p>Estetikk: Grad av utnytting, byggehøyder, form/volum, materialbruk og farger.</p> <p>Landskapskvaliteter: Solforhold, helningsgrad, topografi.</p> <p>Lokaliseringsfaktor: forbindelser tjenestetilbud, kollektivtilbud, friluftsområder mm.</p> <p>Transformasjon av industribebyggelse</p>
4.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	<p>Registrert skog klassifisert som «gammel skog» innenfor planområde. Må vurderes nærmere.</p>
4.3 Miljøvern faglige vurderinger	<p>Registrerte arter av særlig stor forvaltningsinteresser innenfor planområde.</p> <p>Biologisk kartlegging/undersøkelser må gjennomføres.</p> <p>Mulige geologiske kvaliteter – vurderes.</p> <p>Forholdet til friluftsområde og tilgjengelighet</p>

	<p>Eventuelle viltinteresser</p> <p>Forurensningsproblematikk – status må dokumenteres på land og i sjø.</p> <p>Utrede alternative energikilder.</p>
4.4 Kulturlandskap og kulturminner	<p>Ingen kjente forekomster. Arkeologisk registrering må gjennomføres.</p>
4.5 Samfunnssikkerhet - Risiko og Sårbarhet	<p>Stormflo og fremtidig havnivå – min. kote +2.5.</p> <p>Vurdering av eventuell skredfare</p> <p>Radon</p> <p>Grunnforhold</p> <p>Ulykker</p>
4.6 Barn/unge, funksjonshemmede og eldres interesser	<p>Universell utforming</p> <p>Leke – og uteoppholdsareal</p>
4.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet	<p>Trafikkforhold: adkomst, trafikkmengde, trafikkavvikling for ulike trafikantgrupper.</p> <p>Parkering</p>
4.8 Andre kommentarer	

## 5. Krav til planforslaget – innhold og materiale

Forslagsstiller er gjort kjent med Grenlandsstandardens sjekkliste for reguleringsplaner (50-011), og krav til materialet ved innsending av forslag til reguleringsplaner (52-013). Lista nedenfor viser hvilke forventninger kommunen har til komplett materiale på bakgrunn av det vi er kjent med på oppstartsmøtet. Forslagsstiller er ansvarlig for å vurdere behov for ytterligere dokumentasjon som et resultat av de tilbakemeldinger man får ved varsel om oppstart og eventuelt seinere i prosessen.

Skal alltid foreligge	Skal leveres
Målestokkriktig plankart som pdf-fil	X
Sosifil	X
Planbestemmelser	X
Planbeskrivelse	X
Liste over hvem som er varslet	X
Varslingsbrev	X
Avisannonse	X
Kopi av innkomne merknader	X
Utfylt sjekkliste (50-011)	X
NB! Data som er samlet inn i arbeidet med konsekvensutredningen skal systematiseres i samsvar med standarder når slike foreligger. De systematiserte dataene skal gjøres tilgjengelige for offentlige myndigheter, slik at dataene kan legges inn i offentlige databaser. Der det er lagt til rette for dette, skal forslagsstilleren selv legge inn de innsamlede dataene i offentlige databaser, jfr. <a href="#">§24</a> i forskrift om konsekvensutredninger.	X
<b>Vurderes i den enkelte sak</b>	
Målestokkriktig illustrasjonsplan som pdf-fil	X
Fotomontasjer	X
Sol-/skyggediagram	X
Perspektivtegninger	
Lengdesnitt gjennom området	X
Byggetegninger	
Modell (fysisk/digital)	X
Vegprofiler	X
Landskapsanalyser	X
Annet	

I vurderingen av hvilke vedlegg som skal utarbeides i den enkelte sak skal det legges til grunn at den dokumentasjon man benytter skal synliggjøre konsekvensene av utbyggingen slik det er åpnet for i planbestemmelsene, når disse er maksimalt utnyttet.

## 6. Spesielle forhold med hensyn til kommunaltekniske anlegg

	<i>Merknader:</i>
Veg	Vegstandard må vurderes i samsvar med kommunens vegmyndighet. <a href="#">Her ble det på forhåndskonferansen skilt mellom hovedvei og underordnede veier som kunne ha en lavere standard.</a>
Vann	Mulighet for tilkobling via ledning i sjøen. Kapasitet må avklares med VAR.
Avløp	Ingen mulighet for tilkobling i nærheten. Renseanlegg kan etableres, evt. føre avløpsledning til dimensjonert renseanlegg annet sted. Må avklares.
Overvann	Løses lokalt
Renovasjon	Renovasjonsarealer må avsettes i plan. Må dimensjoneres for tjenestebiler.
Annet	

## 7. Drøfting

Forhold som vegstandard ble drøftet spesielt. Det er utfordrende vegstandard ut til området. Ved utbygging må det påregnes betydelige oppgraderinger/utvidelser av eksisterende vei.

Forholdet til bebyggelse i strandsonene ble diskutert. Det må vises til fordeler ved tenkt plassering, spesielt med hensyn til tilgjengelighet for allmenheten. Eksisterende friluftsområde bør integreres i planen og tilrettelegges med parkering for andre brukere av området.

## 8. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

Forholdet til bestemmelsene i gjeldende kommuneplan må avklares politisk før planforslag kan fremmes.

Henviser til referatet og anmoder om at gitte råd/anbefalinger følger videre planprosess og synliggjøres i eventuelle plandokumenter.

## 9. Prosessen videre

Når antar forslagsstiller at komplett planmateriale sendes kommunen?: ikke avklart. [Vi har etter møtet sett på dette: Det er: Plankart , bestemmelser, saksfremlegg og høringsuttalelser med kommentarer. Om hvor lenge: Innen sommeren 2021 om alt går greit.](#)

*Merknad: Når forslaget til reguleringsplan er mottatt av kommunen, skal kommunen snarest, og senest innen tolv uker eller en annen frist som er avtalt med forslagsstiller, avgjøre om forslaget skal fremmes ved å sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn og behandles etter reglene i §§ 12-9 og 12-10, jfr. [pbl kapittel 12-11](#).*

## 10. Bekreftelser

Prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger under oppstartsmøtet.

Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter mv. vil kunne føre til krav om endring av planforslaget, evt. endring av fremdriften på behandlingsprosessen.

Kommunen har opplyst om gjeldende gebyrregulativ for behandling av plansaker.  
[Vi ber om å få dette. oversendt, både hit og til Geir Teigen](#)

## **11. Materiale utdelt til forslagsstiller på oppstartsmøtet**

- Kopi av referatet
- Annet

## **12. Materiale som er avtalt ettersendes etter møtet**



## **13. Underskrift**

Kragerø kommune, den 16.10.2020

Referent: Joacim M. Larsen

Referatet er godkjent og mottatt.

For forslagsstiller: Torkel Hiorth Foreløpig: