



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.

Saksnavn: Detaljreguleringsplan for gbnr. 7/220 (Himmel og Hav) m.fl., del av Ytre del av Portør.
Saksnummer: 17/00601
PlanId: 78A
Saksbehandler: Trond Hjellvik
Møtested: Kragerø kommune/Teams
Møtedato: 19.01.2023

<u>Til stede fra forslagsstiller</u>	<u>Til stede fra kommunen</u>
Grethe Haustveit, Arkitekthuset Kragerø AS	Trond Hjellvik, saksbehandler plan
Saldo AS v/Øyvind Sletten, tiltakshaver via Teams	Joacim Myra Larsen, plan
	Anne Lise Lønne, vei og park
	Ernst Kalseth, VAR
	Kenneth Haugholt, VAR
	Svein Arne Walle, Havnefogd
	Elke Karlsen, Miljørådgiver
	Marlén Tronstad, plan

1. Bakgrunnen for oppstartsmøtet

Planarbeidet startet opprinnelig med oppstartsmøte 14.02.2017 og påfølgende varsel om oppstart. Utbyggingen gjelder etablering av ordinære fritidsboliger. Leilighetsfløyen på området beholdes og restaurant/pub vurderes omgjort til leiligheter. Det vurderes også å erstatte eksisterende bebyggelse med ny.

Bakgrunn for planarbeidet 2017: *Tiltakshaver har ønsket muligheter for å fravike noen av kravene i gjeldende plan til bebyggelse på området. Forespørselen ble behandlet i møte i hovedutvalg for plan, bygg og miljø 17.08.2016 SAK 61/16 (vedlegg 1) der det ble vedtatt foreløpige anbefalinger for planarbeidet. På denne bakgrunn ønsket tiltakshaver å utarbeide en endret reguleringsplan for eiendommen.*

Etter oppstart 2017 har planarbeidet stoppet opp og kommunen har ikke mottatt formelt planforslag. Det ble forsøkt en videreføring i 2019 med bl.a. en utvidet varsling, men også den gangen stoppet planarbeidet opp.

Når tiltakshaver har ønsket planarbeidet igangsatt igjen i 2022, har kommunen satt krav om å starte planprosessen på ny, bl.a. på bakgrunn av uttalelser om dette fra Vestfold og Telemark fylkeskommune og Statsforvalteren.

I vedtak i hovedutvalg for plan, bygg og miljø 17.08.2016 sak 61/16 aksepteres at ved eventuell omregulering av det aktuelle området, kan følgende anbefalte forutsetninger legges til grunn:

1. *Eiendommen kan omreguleres fra næringsformål til fritidsbebyggelse. (Krav til «salg og tilbakeleie» vil dermed utgå).*
2. *Følgende prinsipper for parkering legges til grunn:*
 - a. *Gjesteparkering videreføres etter gjeldende reguleringsbestemmelser og kan benytte område P2.*

- b. Dersom det ikke videreføres næringsdrift i restaurantdelen kan parkeringsplasser for denne vurderes benyttet som faste parkeringsplasser for fritidsboligene.
- c. Øvrig parkeringsdekning for fritidsboligene må skje på egen grunn.
3. Punktene 1 og 2 a-c er vurderinger før planarbeid igangsettes. Det understrekes at dette ikke innebærer at Kragerø kommune har tatt standpunkt til reguleringsforhold eller forannevnte løsninger. Et eventuelt planforslag vil bli behandlet fullt ut i samsvar med plan- og bygningslovens regler og vurdert ut fra forslaget innhold og merknader som måtte komme i løpet av planprosessen.

Tiltakshaver er Saldo AS og Arkitekthuset Kragerø AS er plankonsulent. Planene for området er ikke vesentlig endret fra arbeidet ble varslet første gang.

Materiale som forelå fra forslagsstiller til dette oppstartsmøtet:

- Bestilling av oppstartsmøte
- Forslag til plangrense

Det legges også ved:

- Utkast til situasjonsplan ved oppstartsmøte 2017

Planområdet i kommunens kart: <https://kommunekart.com/klient/krager%C3%B8?urlid=f257113e-e464-4cef-8e6d-a26c7dc08683>.

2. Planforutsetninger

Reguleringsplanform : Jfr. **PBL kapittel 12**

☒ Detaljregulering

☐ Områderegulering

Merknad: _____

Følgende overordnede planer er relevante for området (regionale planer, areal og transportplaner (ATP), kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner, områdereguleringsplaner, temaplaner med mer):

Arealplaner:

PlanID	Godkjent	Plannavn	Tema/Formål (som blir berørt)
2019001	12.02.2019	Kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018 - 2030	Fritid/turisme, fritid, sjø, bruk og vern av sjø og vassdrag.

Andre planer:

(Her synliggjøres andre typer planer og retningslinjer som inneholder føringer som er relevante).

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

PlanID	Godkjent	Plannavn	
201278C	03.05.2012	Ytre del av Portør	Fritid/turistformål, ferdsel i sjø, gjestebrygge

Merknad: Erstattes delvis

Pågår det annet planarbeid i nærområdet?

☒ Ja

☐ Nei

Merknad: Kommunedelplan for byggegrense mot sjø. Rullering av kommuneplanens arealdel.

Vil planforslaget samsvare med overordnet plan? ☒ Ja ☒ Nei

Merknad: Ja, for landdelen, delvis for arealer i sjø.

Utløser planforslaget krav om KU/planprogram? ☐ Ja ☒ Nei

Jfr. **Forskrift om konsekvensutredninger** samt **hjelpemiddel 50-014 i Grenlandsstandard**

Merknad: Vurdering § 8: Planforslaget omfatter småbåthavn i sjø tilknyttet fritidsboliger og vurderes til å falle innunder vedlegg II punkt 12 b.
Vurdering § 10: Egenskaper ved planen faller ikke innunder bokstav a – d.
Lokalisering og påvirkning av omgivelsene faller ikke innunder bokstav a – h.

Vil ny plan utløse behov for utbyggingsavtale? ☒ Ja ☐ Nei

Jfr. **PBL kapittel 17**

Merknad: Det skal vurderes utbyggingsavtale for avløpsanlegg/påkobling til kommunalt nett.

Har kommunen tilfredsstillende kartgrunnlag for området x ☒ Ja ☐ Nei

Merknad: Dato for grunnkart skal angis i plankartet.

Foreligger det usikre eiendomsgrenser innenfor planområdet ☐ Ja ☒ Nei

Merknad: Inneholder planområdet usikre eiendomsgrenser - og juridiske grenser på plankartet er ment å følge disse - bør grensene måles inn.

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](#)

☒
☒
☒

[for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging](#)
[for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning](#)
[for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen](#)

Statlige planbestemmelser, jfr. [PBL 2008 § 6-3](#)
(foreligger ingen pr. 19.01.2023)

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 og godkjenning 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	- Landskapsvirkning, nær og fjernvirkning. - Hensynssone bevaring.
4.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	- Ikke aktuelt
4.3 Miljøvern faglige vurderinger	- Avløpsløsning
4.4 Kulturlandskap og kulturminner	- Ev. kulturminner i sjø.
4.5 Samfunnssikkerhet - Risiko og Sårbarhet	- Slukkevannskapasitet.
4.6 Barn/unge, funksjonshemmede og eldres interesser	- Universell utforming. - Uteareal/lekeplass.
4.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet	- Parkering – alternative løsninger - Privat veg – avklare bruksrett for nye enheter
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. §24 i forskrift om konsekvensutredninger.	x ¹⁾
Vurderes i den enkelte sak	
Målestokkriktig illustrasjonsplan som pdf-fil	x
Fotomontasjer	x
Sol-/skyggediagram	
Perspektivtegninger	
Lengdesnitt gjennom området	x
Byggetegninger	
Modell (fysisk/digital)	x
Vegprofiler	
Landskapsanalyser	x
VA-plan	x

1) Gjelder dersom det underveis i planarbeidet stilles krav om konsekvensutredning med planprogram.

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

	Merknader:
Veg	

Vann	Slukkevannskapasitet må avklares.
Avløp	Påkobling kommunalt VA. VA-plan
Overvann	Løsning må framgå av planforslaget
Renovasjon	Må vise løsning i planforslaget
Annet	

7. Drøfting

(Viktige synspunkter/forhold som kommer fram i diskusjonen.)

Utbyggingen

Dersom det vurderes utleie på området, må dette framgå med eget formål, ev. kombinert formål på hele området.

VA-løsning

Tiltakshaver ønsker området endret fra dagens private fellesanlegg til påkobling til kommunalt avløp. Fra kommunens side pekes det på dagens problemer med rensekapasitet som gjør at tiltaket må vurderes nærmere med utgangspunkt i fremtidig maksdøgnbehov. Det inngås dialog med VAR-avdelingen om løsninger. VA-plan for området leveres sammen med planforslaget.

Det er ikke god slukkevann-kapasitet i området, sjøvann må ev. pumpes frem.

Parkering

Kommunen viser til nevnte vedtak i hovedutvalg for plan, bygg og miljø 17.08.2016, sak 61/16 med foreløpig vurdering, samt at området P2 i någjeldende reguleringsplan kan tas i bruk for gjesteparkering. Utbygger ønsker å benytte deler av arealet på Miljødirektoratets grunn langs Nordre Portør (P1 i gjeldende plan) for sitt behov. Det er svært lite ønskelig å legge parkeringen oppe ved fritidsboligene da dette vil gi uheldig landskapsvirkning samtidig som det reduserer utearealenes kvalitet og gir redusert trafiksikkerhet på området. Det er Statsforvalteren som på vegne av Miljødirektoratet som disponerer arealer langs Nordre Portør i dag, og det ble vist til befaringsrapport fra Morten Johannessen hos Statsforvalteren som viser at det vil være mulig å tilrettelegge for parkering langs veien uten større terrenginngrep. Tiltakshaver mener at det antall plasser som kan etableres her vil kunne dekke utbyggers behov og samtidig gi utvidet kapasitet for dagsbesøkende til skjærgårdsparken. Det ble i den sammenheng stilt spørsmål ved hvor mange p-plasser det er behov for å disponere for skjærgårdsparken. Plasser som i dag er reservert for restaurantdriften kan overføres til tiltaket dersom restaurantdriften avsluttes endelig. Kommunen avklarer hvor mange plasser dette gjelder.

Bryggeanlegg

Utbygger presiserer at bryggeanlegg er tatt inn delvis på bakgrunn av innspill om dette fra daværende plan- og bygningssjef i forkant av opprinnelig planoppstart. En gjestebrygge er regulert inn i dag, men ikke bygget. Fra utbyggers side vil det være ønskelig å disponere båtplasser i gangavstand til utbyggingsområdet på Himmel og Hav.

Portør brygge er fylkeskommunal, og eier må uttale seg om eventuelle tiltak her. Brygga fungerer i dag som kai for rutegående hurtigbåt i sommersesongen og som taxibåtbrygge, disse funksjonene må ivaretas i planarbeidet. Også brygga som tidligere er regulert skal videreføres, men plassering/formål kan vurderes. Dersom anløp av rutegående båt skal legges til en fremtidig flytebrygge krever dette tilstrekkelig dimensjonering av brygga.

Et tidligere innspill til kommuneplanens arealdel fra 2017 omhandlet et mindre bryggeanlegg på eiendommen Nordre Portør 10. Dette ble avvist med henvisning til det pågående planarbeidet for Himmel og Hav og ønske om å samle nye bryggeplasser i større anlegg fremfor å spre disse i flere mindre. Et samarbeid kan vurderes i planarbeidet nå.

Det ble gjort oppmerksom på problemer knyttet til omfattende ledningsnett i sjø i området. I tillegg til det som framkommer av kommunens VA-kart ligger det også el-kabler mv. på bunnen som skal hensyntas. Kommunen planlegger et oppryddingsprosjekt i området, men det er usikkert når dette iverksettes. Utbygger får avklaringer om dette i dialog med VAR-avdelingen.

Grunnkart

Oppdatert grunnkart skal benyttes, dette avklares nærmere med kommunen.

Utbyggingsavtale

Kommunen avklarer behov for utbyggingsavtale før planen varsles.

8. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

Bebyggelse:

For å unngå fjernvirkning bør bebyggelsen holdes så lav som mulig.

Ny bebyggelse skal planlegges med en samlet helhet, der materialer og farger tilpasses Portørs bebyggelse.

Parkering:

Utarbeide en samlet parkeringsoversikt som en del av planforslaget, som også inkluderer P1 og P2 i gjeldende plan.

VA:

Nødvendige avklaringer gjøres i direkte dialog med kommunens VAR-avdeling.

Bryggeanlegg:

Avklare med grunneiere i området om interesse for en felles løsning.

Inngå dialog med havnevesenet, kommunen og ev. andre aktuelle aktører om en hensiktsmessig løsning.

Planavgrensning:

Vurdere behov for et tilpasset varslingsområde i sjø.

Ved varsel om oppstart bør plangrense utvides til å omfatte området P1 og P2 i gjeldende plan.

Tidligere innspill medtas i det videre planarbeidet. Utsendelse av varslingen avventer kommunens godkjenning av materialet og innleggelse i planregisteret. Annonser og brev skal angi hvor dette referatet kan leses.

9. Prosessen videre

Når antar forslagsstiller at komplett planmateriale sendes kommunen?:

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 § 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 gjeldende gebyrregulativ for behandling av plansaker [kan leses her](#). Gebyr for oppstartsmøtet godskrives dersom komplett planforslag sendes inn innen ett år etter avholdt møte.

11. Materiale utdelt til forslagsstiller på oppstartsmøtet

12. Materiale som er avtalt ettersendes etter møtet

- Referat til godkjenning
- Innspill til kommuneplanen 2018 vedr. brygger Portør havn.

13. Underskrift

Kragerø kommune, den 12.04.2023

Referent : Signeres digitalt

Referatet er godkjent og mottatt.

For forslagsstiller: Signeres digitalt