

Plan- og bygningslovens § 12-8 krever at det før oppstart av reguleringsplaner avholdes et formelt oppstartsmøte.

Navn på bestiller : **GEIR TEIGEN**

Gebynet sendes til : **GT@NORFRAG.NO**

*Gebynet refunderes ved fastsettelse av gebyr for plansaksbehandling dersom planforslaget sendes kommunen innen ett år etter avholdt oppstartsmøte. Gebyrets størrelse finner du på den enkelte kommunes hjemmeside.*

Forslag til plannavn : **ÅTANGEN – KRAGERØ VEST**

### Hvem deltar på oppstartsmøtet fra forslagsstiller?

- Klikk + tegnet nede til høyre hvis du vil legge til flere deltakere.

Deltaker: **TORKEL HIORTH** Firma: **NIELS TORP+ AS**

Rolle: **ARKITEKT, PARTNER** E-post: [torkel.hiorth@nielstorp.no](mailto:torkel.hiorth@nielstorp.no)

Deltaker: **GEIR TEIGEN** Firma: **ÅTANGEN EIENDOM**

Rolle: **TILTAKSHAVER** E-post: [gt@norfrag.no](mailto:gt@norfrag.no)

Deltaker: **STIAN FAMMESTAD** Firma: **NIELS TORP+ AS**

Rolle: **ARKITEKT** E-post: [stian.fammestad@nielstorp.no](mailto:stian.fammestad@nielstorp.no)

### Forslagsstillers forventninger til oppstartsmøtet

Er det noen forhold dere må ha avklart for å kunne ta stilling til om dere skal gå videre med planarbeidet?

Vi anser at forslagens løsninger ligger innenfor kommunedelplanen intensjoner, med vår løsning som viser :

" nedskalerte" hyttedimensjoner, sjønært, områdedelt med tydelige grønnsstrukturer mellom, redusert biltrafikk inne på området.

Men, store deler ved sjøen innenfor 100-meters sonen, enkelte hus høyere enn kommuneplanens hyttereguleringsbestemmelser.

Er det forhold du ellers anser som viktig blir diskutert på møtet?

Rammebetingelser for å gå videre med en så stor, men byggetrinnoppdelt utbygging. Hvordan blir vil " rekkefølgebestemmelser" bli håndtert?

### Opplysninger fra forslagsstiller til oppstartsmøtet

#### **I: Krav til planinitiativet**

I forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan og bygningsloven er det satt krav til at private forslagsstillere skal sende et planinitiativ til kommunen senest samtidig med forespørsel om oppstartsmøte. Hva det her skal redegjøres for finner du i forskriftens [§ 1 Krav til planinitiativet](#). Merknadene til § 1 beskriver hva som ligger i begrepet «i nødvendig grad».

**Det bes derfor om at det i nødvendig grad redegjøres for punkt a) tom pkt. I).**

## a) Hva er formålet med planen?

Utarbeide reguleringsplan som muliggjør utbygging av 300 hytter medregnet leilighetsenheter ved sjøen. med brygger, bryggevandring som er tilgjengelig for alle, plassrom ved sjøkanten, badestrender, historiske bygninger, industrihistorisk utstilling, noe servicenæring, mulighet også for høst- vinter- våraktiviteter.

## b) Beskriv planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Tiltakshavers intensjon er også å knytte området sammen med Kragerø sentrum. Ved bidrag til etablering av bro og gangvei **langs sjøen** til veinettet i Kragerø. ( Rørvikveien) Tilsvarende vil tiltakshaver foreslå å etablere og bekoste broer til Ytre Sauøy og gangsti langs sjøen ved LNF- området i nordvest.

## c) Beskriv planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

VISER TIL DEN VEDLAGTE FILMEN PÅ 3 MINUTTER: . Det legges vekt på å forme bebyggelse med nedskalerte volumer. Lavt mot sjøen, og med høyere bebyggelse enn "hytterereguleringsbestemmelsene i rekke nr. 2. Det legges vekt på å skape rikdom og variasjon i detaljering og fargevariasjoner innenfor en oppgitt palett. Den tidligere fabrikken tenkes om- og tilbygget for å opprettholde volumet, Dette for å gi en historisk forankring.

OPPDELING I BYGNINGSGRUPPER MED OVERORDNET NATURLANDSKAP MELLOM: Løsningen viser ca. 150 "hytter" i områdene som ligger høyere enn cote 40. Det er i tillegg ca. 150 beboelsesenheter i bebyggelsen langs sjøen, her medregnet også de spesielle "stolpehuse" med takterrasser som er langs den eksisterende veien opp til skogen. Denne husgruppen knytter seg visuelt til bebyggelsen langs sjøen. Bebyggelsen øst for "fabrikken" (nærmest Kragerø) tenkes i et senere byggetrinn. Bebyggelsen på vestsiden av fabrikken bygges ut tidlig.

BRYGGEVANDRING: Alle utbyggingene langs sjøen får sammenhengende offentlig tilgjengelig bryggevandring med varierende 3- 5 meters bredde, ca. 1,2 meter lavere enn uteområdene til hyttene innenfor, Gaten på innsiden med variert og høyere bebyggelsesom ligger inn mot den eksisterende skjæringen, nederste leiligheter over to etasjer, øverste leilighet via bro inn fra veien i nord. Beboere her ser da ut på sjøen over de lavere, og noe lavereliggende husene i rekken nærmest sjøen. Vi former "hyttetomtene" mot sjøen med bredde på 5- 6 meter og dybde 10 – 12 meter og høyde gesims/ møne 3 / 4,5 meter med passasje og brannvegg mellom. Det må være restriksjoner som forbyr sammenslåing av eiendommer og bruksenheter her.

PARKERING: Beboere til hyttene høyere enn cote 40 skal kunne kjøre frem til og parkere helt ved husveggen. Boenhetene ved sjøen har tilgang på 10 minutters p-plasser og langtidsbiloppstilling oppe på slette på cote 45. Når det siste byggetrinnet igangsettes blir det vurdert parkering i fjellanlegg. Dette vi også kunne benyttes til båttopplag om vinteren.

## d) Hvilket utbyggingsvolum og hvilke byggehøyder tas det sikte på?

Hyttebebyggelsen oppe på flaten deles i tettere grupper for å la vegetasjonen dominere i større felt mellom. Denne bebyggelsen mener vi kan holdes innenfor bestemmelsene i kommunedelplanen for fritidsbebyggelse. Vi baserer bebyggelsen her på "rekker" på tvers, eller på langs,... av høydekurvene. En brannseksjonsvegg på den ene siden av husene gjør at bebyggelsen her kan ligge tett, men ganske på linje i forkant, så utsikten mot Kilsfjorden blir vid.

## e) Redegjør for funksjonell og miljømessig kvalitet

Den nye avlastningsveien er prosjektert med stigning 1:12, med krappe svinger opp forbi tjernet fører opp til hyttefeltene med det første byggetrinn og en stor parkeringsplass. Veien bygge opp med støttemurer i svinger og søkk for å unngå stygge fjellskjæringer og utfyllingsskråninger. Støttemurene bygges i kombinasjon av betong og tørrmurer i naturstein. Parkering for boenhetene nede ved sjøen blir her da tilsvarende som for

hytteeiere som parkere på "fastlandet" for å komme ut til øyene. Gjester med bil blir henvist hit. Utbygging av senere byggetrinn blir utført i årstidene: Høst, vinter, vår. Uberørte skogsområder mellom utbyggingsfeltene blir opparbeidet med "stier" som snarveier ned til sjøen.

f) Redegjør for tiltakets virkning på, og tilpasning til landskap og omgivelser

Vi henviser her til filmen. Standpunkt for filmingen er med hensikt valgt i personhøyde og fra lav høyde i båt.

g) Hvordan vil planforslaget forholde seg til kommuneplanen, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer og pågående planarbeid?

Vi sikter løsningen inn mot at planforslaget følger kommuneplanens intensjoner. Retningslinjer fra naboområdene reguleringsplaner vil de være naturlig å se mot.

h) Hvilke interesser berøres av planinitiativet?

Alle som etter Grenlandsstandard skal bli varslet.

i) Redegjør for hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko- og sårbarhet.

Det blir utarbeidet ROS- analyse, særlig med fokus på tidligere sagbruk og pairmasseproduksjon, fremtidig forventet tidevannsnivå mm

j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesser mener dere bør varsles om planoppstart?

Velg ut fra [hjelpemiddel 52-023](#) i Grenlandsstandard og legg ved som vedlegg.

Dette skjemaet ønske gjennomgått med planavdelingen for å finne alle relevante off. organer og andre interessenter.

k) Hvordan ser dere for dere samarbeid og medvirkning fra berørte myndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte?

Vi er lydhøre for alle innspill og tar det innspill i den videre utformingen av planforslaget. Tiltakshaver stiller seg også velvillig med bidrag til løsninger som ligger utenfor eiendommen.

l) Er planen omfattet av [forskrift om konsekvensutredninger](#), og hvis JA – hvordan vil kravene bli ivaretatt?

Vår vurdering er : NEI

## **II: Andre opplysninger**

a) Er det ønske om å inngå [utbyggingsavtale](#) med kommunen? Vet ikke

b) Er det andre forhold du mener kommunen bør være kjent med i forkant av oppstartsmøtet?

Nei

**Vedlegg som følger med e-posten****I: Vedlegg som alltid skal ligge ved :**

- Dette bestillingsskjemaet ferdig utfylt
- Situasjonsskart med forslag til plangrense (I vedlagt bok)
- Enkel skisse ( se filmen, denne kan også stoppes)
- Oversikt over grunneierforhold ( i vedlagt bok)
- 52-023 Felles varslingsliste som viser forslag til varslingsinstanser ( utarbeides i samarbeid med Kragerø kommune)

**II: Andre vedlegg som følger bestillingen :**

- *Klikk + tegnet til høyre hvis du vil legge til flere vedlegg.*

- Klikk eller trykk her for å skrive inn tekst.

**Innsending av bestillingen**

Utfylt skjema sender du som vedlegg til e-post sammen med øvrig materiale, til den kommune du ønsker oppstartsmøtet med.

Kragerø : [post@kragero.kommune.no](mailto:post@kragero.kommune.no)