



+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 – Galeioddveien gbnr 33/45 m.fl.
Saksnummer: 19/04392
PlanId: Fastsettes ved varsling av planoppstart.
Saksbehandler: Trond Hjellvik
Møtested: Tangen
Møtedato: 10.09.2019

Til stede fra forslagsstiller

Andreas Clausen
Christian Clausen

Til stede fra kommunen

Jorid Heie Sætre (Plan- og bygningssjef)
Karine Brandhaug-Fjellstad (Vei/park)
Trond Hjellvik (Plan)
Svein Arne Walle (Kragerø Havnevesen)

1. Bakgrunnen for oppstartsmøtet

(Her beskrives hva som er forslagsstillerens intensjon med å sette i gang planarbeidet. Eventuelle tilleggskommentarer forslagsstiller kommer med i starten av møtet settes også inn her).

Planinitiativ 13.06.2019 skisserer boligutbygging med tilhørende brygger delvis på nyvunnet areal i sjø. I tillegg videreutvikling av eksisterende næring/marina, hovedsakelig ved utvidelse av eksisterende bygninger.

Materiale som forelå fra forslagsstiller til oppstartsmøtet: Planinitiativ pr. 20.06.2019

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	12.2.2019	Kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018 - 2030	Sentrumsformål
2016002	10.03.2016	Kommunedelplan Sentrumsplan Kragerø 2016 Vern og utvikling	Boligbebyggelse.

Andre planer:

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

☒	<u>ATP Telemark</u>
☒	<u>Klima-energiplan 2019 - 2023</u>
☒	<u>Trafikksikkerhetsplan for Kragerø kommune</u>

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

PlanID	Godkjent	Plannavn
		(ingen)

Merknad: _____

Pågår det annet planarbeid i nærområdet? ☒ Ja ☐ Nei

Merknad: Bryggasenteret, gbnr 32/367 m.fl.

Vil planforslaget samsvare med overordnet plan? ☒ Ja ☐ Nei

Merknad: _____

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

Jfr. Forskrift om konsekvensutredninger 2017 samt hjelpemiddel 50-014 i Grenlandsstandarden

Merknad: _____

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

Jfr. PBL kapittel 17

Merknad: _____

Har kommunen tilfredsstillende kartgrunnlag for området x ☒ Ja ☐ Nei

Merknad: _____

Foreligger det usikre eiendomsgrenser innenfor planområdet ☒ Ja ☐ Nei

Merknad: _____

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

x	<u>for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging</u>
x	<u>for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning</u>
x	<u>for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen</u>

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

3. Krav til varsel om oppstart av planarbeidet

Jfr. *Forhåndsvarsele 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 varslingsmateriale.

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	- Høydeplassering og byggehøyder. - Tilpasning til eksisterende bebyggelse (arkitektur) - Parkering - Solforhold – eksisterende og ny bebyggelse - Støy - Allmenn tilgjengelighet i strandsonen.
4.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	
4.3 Miljøvern faglige vurderinger	
4.4 Kulturlandskap og kulturminner	- Bebyggelse - Kulturminner i sjø.
4.5 Samfunnssikkerhet - Risiko og Sårbarhet	- ROS for aktuelle tema i hht. siste veileder, omhandler også anleggsfase. - Grunnforhold/grunnforurensning - Sjøtrafikk – fare for påkjørsel, problem med isbryting, - Flom - Brannsikkerhet - Uteopphold - Lekeplass
4.6 Barn/unge, funksjonshemmede og eldres interesser	
4.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet	Vegstandard/-bredde og siktforhold.
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
Vurderes i den enkelte sak	
Målestokkriktig illustrasjonsplan som pdf-fil	x
Fotomontasjer	x
Sol-/skyggediagram	
Perspektivtegninger	
Lengdesnitt gjennom området	
Byggetegninger	
Modell (fysisk/digital)	
Vegprofiler	
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 i størst mulig grad skal synliggjøre konsekvensene av utbyggingen slik det er åpnet for i bestemmelsene.

6. Spesielle forhold med hensyn til kommunaltekniske anlegg

Merknader:

Veg	Påregnelig trafikkøkning. Vurdering/beskrivelse av vegstandard og trafiksikkerhet og ev. forbedringstiltak.
Vann	
Avløp	
Overvann	
Renovasjon	Samlepunkt for renovasjon skal fremgå av plan.
Annet	

7. Drøfting

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

- Båtværksted/Marina planlegges flytte til Stillnestangen hvor reguleringsarbeid pågår. Dette medfører redusert frakt av båter fra Øya. Salg av drivstoff og båter/rekvisita vil videreføres i nåværende lokaler.
- Båtplasser til utleie og egen bruk. Brygger etableres først for Marinaens behov, senere som utleieplasser og båtplasser for leiligheter.
- Utvidet areal i sjø etableres som betonglokk på pæler.
- Plassering av bygninger og høyder v.s./eksisterende bebyggelse.
- Arkitektur v.s. eksisterende bebyggelse. Tetthet/struktur.
- Utnyttelsesgrad/antall enheter og utforming av området tett/lav
- Barn- og unge, lekeplasser
- Universell utforming/tilrettelegging av båtplasser
- ROS – havnivå
- ROS – grunnforhold
- ROS – skipspåkjørsel
- ROS – Brann
- ROS – Værutsatt område, behov for skjerming mot sjø
- Sefrak – 1 meldepliktig bygg innenfor området
- Informasjonsmøte er avholdt

8. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

1. Det stilles krav om grunnundersøkelser land og sjø med hensyn til stabilitet og forurensing.
2. Vurderinger ift. allmenn tilgjengelighet i strandsonen/etablering av strandpromenade.
3. Planavgrensning - Areal i sjø som berøres av ev. utfylling må ligge innenfor planavgrensning ved oppstartsvarel.
4. Plangrense legges langs Galeioddveiens midtlinje
5. KU-vurdering gjøres på nytt i hht. forskrift 2017 for å bli formelt riktig begrunnet.
6. Vurdering av trafiksikkerhet mot sentrum, spes. med henblikk på barn og unge og bevegelseshemmede samt trafikkavvikling over Øybrua.
7. VA-plan vedlegges planforslaget.
8. Tankanlegg m.v. under bakken må fremgå av planen.
9. Underveismøte, spes. med henblikk på struktur/utnyttelsesgrad.

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 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.

11. Materiale utdelt til forslagsstiller på oppstartsmøtet

Referatskjema

12. Materiale som er avtalt ettersendes etter møtet

- Referat
- Naboliste

13. Underskrift

Kragerø kommune, den 22.11.2019

Referent : Trond Hjellvik (digitalt signert)

Referatet er godkjent og mottatt.

For forslagsstiller:

