



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: Gbnr 16/24,41 m.fl. - Detaljregulering for Hellesund og Skarbo
Saksnummer: 24/4045
PlanId: 2024005
Saksbehandler:
Møtested: Kragerø kommune B13 – Møterom 352
Møtedato: 27.06.2024

Til stede fra forslagsstiller

Grethe Haustveit – Plankonsulent Arkitekthuset AS
Andrew Howatson – Hellesund Eiendom AS
Tim Kronborg – Hellesund Eiendom AS

Til stede fra kommunen

Joacim Myra Larsen

1. Bakgrunnen for oppstartsmøtet

Formålet med planen er å omregulere reguleringsplanen for Hellesund, der planområdet utvides med Skarbo skole, hvor det ønskes å legge til rette for boenheter. Samtidig ønskes det å tillate at 11 enheter innenfor BKS2 og BKS4 i gjeldende plan fritas fra boplikt, og omreguleres til fritidsformål

Materiale som forelå fra forslagsstiller til oppstartsmøtet:

- Skisser
- Tegninger
- Forslag til plangrense

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	Kombinerte formål (bolig/fritid). boligbebyggelse

Andre planer:

Regional plan for samordna areal og transport i Telemark 2015-2025 (ATP-Telemark).

Regional plan for Klima og energi 2019-2026

Klima og energiplan for Kragerø kommune

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

PlanID	Godkjent	Plannavn
200216 2	13.02.202 0	Detaljreguleringsplan for Hellesund, b/bnr 16/24 m.fl. og en mindre del av Fv.201 Fossingveien

Merknad: _____

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: Reguleringsplanen er vurdert i henhold til [Forskrift om konsekvensutredning §6 og 8](#).

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

Jfr. [PBL kapittel 17](#)

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

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. 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	Utforming og tilpasning til omgivelsene. Grad av utnytting, byggehøyder/form/volum. Forbindelser til skole/barnehage, service-tjenestetilbud, friluftsområder/friområder, kollektivtilbud mm. Evt.rekkefølgekrav
4.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	Ikke relevant
4.3 Miljøvern faglige vurderinger	Overvannshåndtering. Muligheter for alternative energikilder
4.4 Kulturlandskap og kulturminner	Avklart.
4.5 Samfunnssikkerhet - Risiko og Sårbarhet	Utarbeide ROS-analyse i henhold til DSB sin standard.
4.6 Barn/unge, funksjonshemmede og eldres interesser	Tilrettelegge for universell utforming. Folkehelse
4.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet	Forhold til fylkesveien avklares med fylkeskommune.
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	x
Perspektivtegninger	
Lengdesnitt gjennom området	
Byggetegninger	
Modell (fysisk/digital)	
Vegprofiler	
Landskapsanalyser	
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	Avklares med fylkeskommunen
Vann	Avklares med virksomhet for Vann og Avløp
Avløp	Avklares med virksomhet for Vann og Avløp
Overvann	Håndteres lokalt – utarbeides VA-plan.
Renovasjon	Avsette arealer til renovasjon i plan. Plassering/løsninger avklares med Renovasjon.
Annet	

7. Drøfting

Transformasjon av gamle Skarbo skole ble diskutert. Løsninger for å håndterer universell utforming og særlig behovet for tilrettelagte/tilgjengelige leiligheter med ulike størrelser.. Samlokalisering ift. eksterne tjenestebehov vurderes som positivt. Løsninger som ivaretar dette på en god måte må vurderes.

Etablering av alternative energikilder vurderes som del av planarbeidet og skal synliggjøre eventuell miljøgevinst.

Fokus på overvannshåndtering og klimatilpasning. Blå/grønne løsninger bør vurderes.

Forholdet til gjeldende plan på Hellesund ble diskutert. Det vil kun være nødvendig med supplerende dokumentasjon ift. nye krav og endringer som foretas. Eksisterende planmaterieell må oppdateres. Ny plan må erstatte tidligere reguleringsplan for Hellesund i sin helhet.

8. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

Videre tett dialog med kommunens administrasjon innenfor de ulike fagområdene. Foreta tilstrekkelige utredninger av aktuelle tema. Medvirkning, spesielt for beboere i området anbefales i en tidlig fase av prosjektet.

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

- Kopi av referatet
- Annet

12. Materiale som er avtalt ettersendes etter møtet**13. Underskrift**

Krager kommune, den 27.08.2024

Referent : Joacim Myra Larsen

Referatet er godkjent og mottatt.

For forslagsstiller: Grethe Haustveit