



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 32/39,367 m.fl. – Detaljregulering for Bryggasenteret
Saksnummer: 23/5906
PlanId:
Saksbehandler:
Møtested: KKADMIN – møterom 352
Møtedato: 22.08.2023

<u>Til stede fra forslagsstiller</u>	<u>Til stede fra kommunen</u>
David Løffler (Plankonsulent - Arkitekthuset AS)	Joacim Myra Larsen (Plan)
Lael Aprieto (Plankonsulent Arkitekthuset AS)	Simen Duus Carlsen (Plan)
Lars Kjendal (Forslagsstiller)	Anne Lise Lønne (Vei & Park)
Andrew Howatson (Forslagsstiller)	Svein Arne Walle (Havnevesenet)
	Kenneth Haugholt (VAR)

1. Bakgrunnen for oppstartsmøtet

Materiale som forelå fra forslagsstiller til oppstartsmøtet:

- Situasjonsskart med forslag til plangrense
- Enkel skisse
- Oversikt over grunneierforhold
- Felles varslingsliste som viser forslag til varslingsinstanser
- Kartutsnitt KDP sentrumsplan

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	12.02.19	Kommuneplanens arealdel 2018-2030	Sentrumsformål
2016002	10.03.16	Sentrumsplan Kragerø 2016 – Vern og utvikling.	Sentrumsformål
2007134	14.02.07	Kragerø Havnefront	Parkering, grønstruktur, fortau og trafikkområde i sjø.

Andre planer:

Areal- og transport plan for Telemark

PlanID	Godkjent	Plannavn

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

Merknad: §8 bokstav a): Vurdert som tiltak etter Vedlegg II punkt 10 b): Tiltaket er ikke vurdert i tidligere plan, tiltaket er delvis i samsvar med tidligere plan. Tiltaket skal vurderes etter § 10. § 10: Tiltaket faller ikke innenfor øvrige kriterier som skal vurderes etter § 10.

Vil ny plan utløse behov for utbyggingsavtale? ☒ Ja ☐ NeiJfr. [PBL kapittel 17](#)

Merknad: Off. veg (fortau, parkering m.v.). Tiltak på VA-anlegg etter nærmere vurdering. Omgjøring av småbåthavn etter avtale med Kragerø Havnevesen.

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	Vei/trafikk. Beboerparkering. Arkitektur/byggutforming/estetikk.
4.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	Ikke relevant
4.3 Miljøvern faglige vurderinger	Forurensning, fornybar energi.
4.4 Kulturlandskap og kulturminner	NB-område i sentrum
4.5 Samfunnssikkerhet - Risiko og Sårbarhet	Grunnforhold og trafiksikkerhet. ROS-analyse må utarbeides iht. DSB sin veileder.
4.6 Barn/unge, funksjonshemmede og eldres interesser	Universell utforming. Møteplasser.
4.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet	Fortau/ganglinjer og parkeringsløsninger.
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	x
Lengdesnitt gjennom området	x
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 vegmyndighet
Vann	Avklares med VA
Avløp	Avklares med VA
Overvann	Avklares med Veg og park
Renovasjon	Avklares med renovasjon, løsninger må fremgå som del av planen.
Annet	

7. Drøfting

Betongdekke for trafikkareal og parkeringsareal med strandpromenade bygges ut fra eksisterende fyllingsområde/bryggekant. I tillegg til økt parkeringskapasitet vil tiltaket gi vesentlig bedre tilrettelegging for varelevering med store kjøretøyer.

Utfylling av eksisterende bygning med tilbygg mot nord. Byggets utstrekning i lengderetning blir som nå. Tilbygg får samme høyde (3 etasjer, kote c+) som eksisterende bygning. Nye leiligheter i byggets 2. og 3. etasje, i tillegg vurderes tilrettelegging for en generell, helhetlig oppussing og oppgradering av hele bygget.

Utbygger ønsker en aktivering av byggets sjøside med forlenging av strandpromenaden og etablering av publikumsareal på byggets sjøside. Det er tenkt gjennomgang og gjennomskikt gjennom bygget.

Dagens gjestehavn må omprosjekteres som følge av utvidelse av landarealet. Avgrensning av bryggeområdet må vurderes i forhold til trafikkareal i sjø og avgrensning av opsjonsavtale for Jernbanekaia hvor det er skissert en tilstøtende småbåthavn.

Trafikk- og parkeringsareal:

I tillegg til parkering skal området skal fungere for varelevering til Bryggasenteret/Kiwi. Dette vil gi en vesentlig forbedring for trafiksikkerhet ved at store kjøretøy slipper å rygge fra rundkjøringa ved jernbanestasjonen.

I overkant av 40 p-plasser er skissert, disse erstatter dagens ca. 18 plasser innenfor området. Ift. viste skisser, etterlyses fra kommunens side gjennomgående krysningslinje for gående som gir forbindelse mellom brygga og Ytre Strandvei og som ev. kobles til fortau her.

Det må gjøres vurderinger i forhold til eksisterende parkeringsplasser i forkant av «bryggasenteret». Ved etablering av nye parkeringsplasser, bør det være mulig gjøre endringer som forbedrer dagens situasjon. Det kan være å fjerne parkeringsplassene, alternativt se på andre løsninger som forbedrer trafiksikkerheten.

ROS:

Kommunen påpekte at obligatorisk ROS skal danne grunnlag for planarbeidet. Tema som ble framhevet var grunnforhold, flomfare, trafiksikkerhet (spes. myke trafikanter), brann. Byggeområdet ligger lavere enn 2,5 m som er minste tillatte gulvhøyde i nye bygg. En tilpasning til eksisterende bygning vil være nødvendig, men det settes da krav til at bygning og tekniske anlegg skal tåle inntrengning av sjøvann.

Hensyn kulturmiljø

Området ligger innenfor NBI-området for Kragerø sentrum. Forhold til eksisterende bebyggelse, siktlinjer m.v. skal vurderes. Dette gjelder særlig ved etablering av nye leiligheter i byggets øverste etasje.

8. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

Gjennomført ROS skal danne grunnlag for planforslaget.

Grunnforhold må dokumenteres i planforslaget.

Fortau og øvrige tiltak som berører offentlig vei krever utbyggingsavtale. Fortau langs Blindtarmen bør forlenges forbi vendesirkel/snuarealet for varelevering.

Småbåthavn bygges om etter avtale med havnevesenet.

Aktuelle utbyggingsavtaler varsles fortrinnsvis samtidig med varsel om oppstart av planarbeidet. Dersom krav om utbyggingsavtale senere frafalles, skal dette meddeles skriftlig og fremgå av plansaken.

Det forutsettes at det avholdes minimum ett dialogmøte underveis i planfasen og før planforslaget sendes inn. Flere møter kan avholdes ved behov på initiativ fra tiltakshaver/ansvarlig søker eller kommunen.

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

Kragerø kommune, den 20.11.2023

Referent :

Referatet er godkjent og mottatt.

For forslagsstiller:

