



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: Detaljregulering for Bråtøyskogen – Skåtøyveien 164
Saksnummer: 24/2511
PlanId: 4014_2025001
Saksbehandler:
Møtested: Kragerø komme administrasjonsbygg B13
Møtedato: 31.07.2025

<u>Til stede fra forslagsstiller</u>	<u>Til stede fra kommunen</u>
Jonathan Eivind Karlsen – Tiltakshaver	Joacim Myra Larsen – Avdelingsleder Plan
Peter Karlsen – Tiltakshaver	
David Løffler –Arkitekthuset Kragerø AS	
Lael Aprieto – Arkitekthuset Kragerø AS	

1. Bakgrunnen for oppstartsmøtet

Forslagsstiller ønsker å regulere eiendommen gbnr. 30/113 fra LNF-formål til boligformål, som en naturlig utvidelse av eksisterende boligområde i Bråtøyskogen. Eiendommen har tidligere vært brukt til båtbyggeri og inneholder flere forfalte bygninger. Planen inkluderer også småbåtanlegg, grønnstruktur og vegformål. Det er ønskelig å rydde opp i strandsonen og tilrettelegge for ny bebyggelse med tilknytning til kommunalt VA-anlegg.

Materiale som forelå fra forslagsstiller til oppstartsmøtet:

- Situasjonsskart og forslag til plangrense
- Foreløpig planskisse
- KU-vurdering
- Grunneieroversikt
- Felles varslingsliste
- Innspill til kommuneplanens arealdel
- Bestilling av oppstartsmøte

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)
		Kommuneplanens arealdel 2018–2030	LNF-formål

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
2005133		Reguleringsplan for Bråtøyskogen

Merknad:

Pågår det annet planarbeid i nærområdet? ☐ Ja ☒ Nei

Merknad:

Vil planforslaget samsvare med overordnet plan? ☐ Ja ☒ Nei

Merknad: *Planen er i strid med kommuneplanens LNF-formål, men det foreligger politisk vedtak om positiv holdning til planarbeid*

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

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

Merknad: Jf. vurdering etter §§ 6 og 8 i forskrift om konsekvensutredninger (se eget notat)

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. Avklart med oppmåling – må 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)

x. 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
☒	Statlige planretningslinjer for Klima og energi
☒	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. [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 varslings. 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	Overgang fra næring til boligformål, tilpasning til eksisterende boligstruktur Vurder visuell påvirkning og allmennhetens tilgang til sjøen.
4.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	Ikke relevant
4.3 Miljøvernfaglige vurderinger	Opprydding i strandsonen Vurder klimagassutslipp og energibruk i ny bebyggelse. Planbeskrivelsen må dokumentere hvordan nasjonale hensyn til klima og energi er ivarettatt. Nødvendig naturkartlegging – Vurderinger etter naturmanfoldsloven §§8-12
4.4 Kulturlandskap og kulturminner	Ingen registrerte kulturminner.
4.5 Samfunnssikkerhet - Risiko og Sårbarhet	Ingen kjente skred- eller flomsoner, men ROS-analyse skal utarbeides
4.6 Barn/unge, funksjonshemmede og eldres interesser	Vurder tilgjengelighet, støy, luftkvalitet og sosial inkludering. Vurder lekearealer, trygg ferdsel og medvirkning fra barn og unge.
4.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet	
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)	x
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	Ikke relevant
Vann	Tilkobling til kommunalt VA (via sjø)
Avløp	Som ovenfor
Overvann	Håndteres på egen grunn, dårlig infiltrasjonsevne, løsninger må vurderes.
Renovasjon	Tilknyttes eksisterende renovasjonsløsning på Bråtøyskogen
Annet	

7. Drøfting

Planinitiativet for Bråtøyskogen innebærer omregulering fra LNF-formål til boligformål, med tilhørende småbåtanlegg og grønnstruktur. Tiltaket berører en rekke nasjonale og regionale føringer, og må vurderes i lys av disse.

8. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

Planinitiativet for Bråtøyskogen omfatter omregulering fra LNF-formål til boligformål, med tilhørende småbåtanlegg og grønnstruktur. Kommunen har vurdert at tiltaket skal fremmes som en egen detaljregulering, og ikke som en utvidelse av tilliggende reguleringsplan, da det berører et begrenset område og få direkte berørte naboer

Planens avgrensning skal i utgangspunktet følge eiendomsgrensene, inkludert nødvendig vegareal og sjø. Det er behov for oppmåling av eiendommen grunnet usikre grenser. Tiltaket skal håndteres som én eiendom, med felles adkomst og parkering, og grøntområder reguleres som «grønnstruktur», ikke offentlig friareal

I lys av nasjonale og regionale føringer vurderes tiltaket som positivt:

Naturmangfoldloven §§ 8–12 aktualiseres, og det vil bli gjennomført kartlegging av biologisk mangfold som del av planarbeidet

Eksponering mot sjø og estetiske hensyn er sentrale. Tiltaket innebærer fjerning av sjenerende bebyggelse i strandsonen og gir området et estetisk løft.

Overvannshåndtering skal vurderes i ROS-analysen, i tråd med veiledere fra DSB og NVE

Terrenginngrep fra tidligere eiere rettes opp, og bebyggelsens fotavtrykk reduseres. Dette støtter mål i Klimakur 2030 og nasjonale strategier for klimatilpasning

Tiltaket vurderes også som i tråd med bærekrafts målene, ved å fremme gjenbruk av bebygd areal, forskjønnning av strandsonen og tilrettelegging for boligformål i eksisterende struktur.

9. Prosessen videre

Kommunen stiller seg positiv til planarbeid i strid med overordnet plan, jf. vedtak i HPB 39/25.

Når antar forslagsstiller at komplett planmateriale sendes kommunen? Fint hvis dere legger inn..

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 05.08.2025

Referent :

Joacim Myra Larsen



Referatet er godkjent og mottatt.

For forslagsstiller:

Lael Aprieto

