



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 Metallstøperiet – Gierløffsvei 22, Øya
Saksnummer: 25/3318
PlanId: 2025003
Saksbehandler:
Møtested: B13 Administrasjonsbygg
Møtedato: 29.08.2025 -kl.12.30

Til stede fra forslagsstiller

David Løffler – Arkitekthuset Kragerø AS
Lael Aprieto – Arkitekthuset Kragerø AS

Til stede fra kommunen

Joacim Myra Larsen (Avdelingsleder)

1. Bakgrunnen for oppstartsmøtet

Tiltakshaver ønsker å tilrettelegge for fremtidig bruk av det tidligere metallstøperiet på Øya til bevertningsformål. Prosjektet ble opprinnelig fremmet som byggesak, men tiltaket utløser plankrav i Sentrumsplanen. Kommunen anbefaler derfor at tiltaket håndteres som selvstendig planprosess (detaljregulering).

Materiale som forelå fra forslagsstiller til oppstartsmøtet: planinitiativ/bestilling av oppstartsmøte (52-010) med vedlegg; situasjonskart, forslag til plangrense, enkel skisse, oversikt over grunneierforhold, forslag til varslingsinstanser (52-023), fotomontasjer, fasader/snitt for restaurant og paviljong, samt plantegninger.

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)
		Kommunedelplan for Kragerø by (Sentrumsplanen)	Næringsformål
		Kommuneplanens arealdel 2018-2030	Sentrumsformål

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

Merknad:

Pågår det annet planarbeid i nærområdet? ☐ Ja ☒ Nei

Merknad:

Vil planforslaget samsvare med overordnet plan? ☒ Ja ☐ Nei

Merknad: I hovedsak ja, men med behov for avklaringer knyttet til byggegrense og bestemmelser i KDP

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

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

Merknad: Nei, vurdert av forslagsstiller og kommunen. Utløser ikke krav.

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: 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 |
| ☒ | 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. [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 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	Planfaglige vurderinger: samsvar med Sentrumsplan, byggegrense mot sjø, estetikk/tilpasning, forhold til Gunnarsholmen og Kragerø Sjøbad.
4.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	ikke relevant
4.3 Miljøvern faglige vurderinger	forurensset grunn og sediment – oppfølging av tiltaksplan (Geoteknikk AS, juni 2025) og behov for miljøsanering/masseutskifting.
4.4 Kulturlandskap og kulturminner	virkning på kulturmiljø i innseilingen; behov for eventuelle kulturminnefaglige avklaringer.
4.5 Samfunnssikkerhet - Risiko og Sårbarhet	ROS: full ROS-analyse inkl. brann- og evakueringsforhold, flom/stormflo/bølgepåvirkning, sjørelaterte risiko.
4.6 Barn/unge, funksjonshemmede og eldres interesser	universell utforming og tilgjengelighet
4.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet	tilkomst, trafikk- og parkeringsløsninger (herunder varelevering), gangforbindelser og trafiksikkerhet.

4.8 Andre kommentarer	støy og driftstid for uteservering (nabo-/allmennhensyn), bryggeanlegg og allmennhetens ferdsel.

5. Krav til planforslaget – innhold og materiale

Forslagsstiller er gjort kjent med Grenlandsstandardens sjekklister 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 sjekklister (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	
Byggetegninger ved parallell behandling av plan og byggesak	x
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	Avklaring av tilkomst og varelevering
Vann	kapasitet og tilkoblingspunkter
Avløp	Avklares med VAR
Overvann	Håndteres på egen grunn (til sjø).
Renovasjon	løsning for restaurantdrift (avklares med renovasjonsselskap)
Annet	Bryggeanlegg: utskifting/utvidelse og offentlig ferdsel

7. Drøfting

Forventninger om tidlig avklaring av rettsvirkning opp mot overordnede planer, tydelig grensesnitt for utredningsomfang og løpende, konkrete tilbakemeldinger fra administrasjonen. Behov for å forklare endret faglig vurdering siden 2023 (fra byggesak til planplikt) og sikre forutsigbarhet for tiltakshaver.

8. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

Vektlegge brannsikkerhet, trafikk- og parkeringsløsninger samt forholdet til nærliggende offentlige funksjoner ved sjøfronten.

Informere politisk nivå (HPB) om forventet saksløp.

9. Prosessen videre

Når antar forslagsstiller at komplett planmateriale sendes kommunen? : Innen 2025/tidlig 2026.

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 03.09.2025

Referent :

JML

Joacim Larsen

Referatet er godkjent og mottatt.

For forslagsstiller:

LA

LA