

Plan- og bygningslovens § 12-8 krever at det før oppstart av reguleringsplaner avholdes et formelt oppstartsmøte.

Navn på bestiller : [ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS](#)

Gebyret sendes til : [STIFTELSEN LØFTE SKÅTØY](#)

Gebyrets størrelse finner du på den enkelte kommunes hjemmeside.

Forslag til plannavn : [STOPPEDALEN](#)

Hvem deltar på oppstartsmøtet fra forslagsstiller?

- Klikk + tegnet nede til høyre hvis du vil legge til flere deltakere.

Deltaker: [JENS HARALD JENSEN](#) Firma: [STIFTELSEN LØFTE SKÅTØY](#)

Rolle: [TILTAKSHAVER](#) E-post: 3780skatoy@gmail.com

Deltaker: [LARS MARTIN BRÅTANE](#) Firma: [STIFTELSEN LØFTE SKÅTØY](#)

Rolle: [TILTAKSHAVER](#) E-post: 3780skatoy@gmail.com

Deltaker: [DAVID LØFFLER](#) Firma: [ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS](#)

Rolle: [PLANKONSULENT](#) E-post: david@arkitekthuset.no

Deltaker: [LAEL APRIETO](#) Firma: [ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS](#)

Rolle: [PLANKONSULENT](#) E-post: lael@arkitekthuset.no

Forslagsstillers forventninger til oppstartsmøtet

Er det forhold dere må ha avklart for å kunne ta stilling til om dere skal gå videre med planarbeidet?

[Nei](#)

Er det forhold du ellers anser som viktig blir diskutert på møtet?

- [Planens avgrensning](#)
- [Planenes detaljering](#)
- [Krav til undersøkelser](#)
- [Reguleringsplanens forhold til rullering av kommunedelplanen – byggegrenser mm.](#)

Opplysninger fra forslagsstiller til oppstartsmøtet

I: Krav til planinitiativet

I forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan og bygningsloven er det satt krav til at private forslagsstillere skal sende et planinitiativ til kommunen senest samtidig med forespørsel om oppstartsmøte. Hva det her skal redegjøres for finner du i forskriftens [§ 1 Krav til planinitiativet](#). Merknadene til § 1 beskriver hva som ligger i begrepet «i nødvendig grad».

Det bes derfor om at det i nødvendig grad redegjøres for punkt a) tom pkt. l).

a) Hva er formålet med planen?

Det er ønskelig med en endring av gjeldende reguleringsplan Stoppedalen. Formålet med planen er å tilrettelegge for nye boliger på Skåtøy. Det er ønskelig å etablere et bo- og tjenestetilbud rettet mot seniorer og andre med behov. Det er våren 2024 utarbeidet et skisseprosjekt med to alternative lokaliseringer som vil bli vurdert i det i det videre planarbeidet. Skisseprosjektet danner grunnlaget for planendringen, og er her vedlagt. Detaljreguleringsplanen må utformes med en fleksibilitet slik at det er en åpning for å kunne realisere en av de to foreslåtte lokaliseringene.

b) Beskriv planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Planområdet befinner seg innenfor gjeldende reguleringsplan Stoppedalen, foruten et svært lite areal mot gbnr. 30/134 der det av unøyaktighets årsaker er utenfor gjeldende plan. Foreslåtte området som ønskes detaljert er avgrenset av eiendomsgrenser.

c) Beskriv planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Planen inneholder følgende tiltak:

- 12-25 boliger som leiligheter/rekkehus med 2 alternative plasseringer og evt. i 2 byggetrinn
- Fellesrom og tjenestetilbud for disse boligene
- En evt. bruksendring av deler av eksisterende bebyggelse, flerbrukshuset/barnehaven
- Tilrettelegging for landing med helikopter
- Parkeringsareal og en utbedring av eksisterende kjørevei, «Stoppedalsveien»
- Det forutsettes at dagens høyspent trasse kan avvikles med fremføring i bakken.

d) Hvilket utbyggingsvolum og hvilke byggehøyder tas det sikte på?

Mulighetsstudiet viser arealer på ca. 2500m² – 3500 m². Det ønskes regulert inn muligheten av byggetrinn 2 på ca. 1000m². Byggehøyden ihht. PBL avgrensning på 9m.

e) Redegjør for funksjonell og miljømessig kvalitet

Prosjektet etableres i sentrum av Skåtøy. Det vil kunne være vekselbruk mellom funksjoner og arealer i etablert og ny bygningsmasse, samt en fleksibilitet knyttet til menneskelige ressurser ift. drift og vedlikehold med mer.

f) Redegjør for tiltakets virkning på og tilpasning til landskap og omgivelser

Det nye bo- og tjenestetilbudet skal etableres tett på terrenget og tilpasses landskapet ift. volum, materialbruk og farger. Som grunnholdning så skal større bygningsvolum brytes ned til mindre volum.

g) Hvordan vil planforslaget forholde seg til kommuneplanen, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer og pågående planarbeid?

Prosjektet har som formål å kunne tilby seniorboliger / tilrettelagte boliger organisert som et bofelleskap, der også yngre / barnefamilier vil kunne finne botilbudet attraktivt. På denne måten vil man kunne etablere en boform som gir en miks av ulike aldersgrupper. Tilbudet vil kunne styrke fast bosetning på Skåtøy, og at befolkningen kan fortsette å bli boende på øya også i alderdommen. Dette vil kunne gi en befolkningsøkning.

h) Hvilke interesser berøres av planinitiativet?

Det er foretatt biologisk mangfoldregistrering av området når reguleringsplanen for Stoppedalen ble laget. Vi forutsetter at det også er utført arkeologiske undersøkelser. Rapportene herfra vil avdekke om det er nødvendig med ytterligere undersøkelser eller tiltak.

i) Redegjør for hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko- og sårbarhet.

Omfanget og tema i en ROS-analyse for planendringen ønskes diskutert. Ifølge Naturbase kart er det gjort en registrering i 1985 ca. 15m nord for hytta, sentralt i planområdet. Funnet er av karplanten Lodnevaniljerot som er nært truet. Planendringen vil ikke omfatte arealet planten ligger på (dersom den fremdeles er å finne her 40 år senere), ettersom arealet er regulert til fritidsformål, noe som ikke endres. Det er ikke registrert andre funn eller observasjoner i området.

- j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesser mener dere bør varsles om planoppstart?

Velg ut fra [hjelpemiddel 52-023](#) i Grenlandsstandarden og legg ved som vedlegg.

[Se vedlagte liste](#)

- k) Hvordan ser dere for dere samarbeid og medvirkning fra berørte myndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte?

[Oppstart av planarbeid ihht. vanlig prosedyre. Berørte myndigheter og naboer varsles på vanlig måte. Brukerprosesser med allmøter om planendringen på Skåtøy.](#)

- l) Er planen omfattet av [forskrift om konsekvensutredninger](#), og hvis JA – hvordan vil kravene bli ivaretatt?

Nei

II: Andre opplysninger

- a) Er det ønske om å inngå [utbyggingsavtale](#) med kommunen? Nei

- b) Er det andre forhold du mener kommunen bør være kjent med i forkant av oppstartsmøtet?
[Det er avhold møter mellom Stiftelsen Løfte Skåtøy med politisk og administrativ ledelse.](#)

[Stiftelsen har sendt forespørsel til Kragerø kommune om mulighet for kjøp av Skåtøy Flerbrukshus med tilhørende tomt.](#)

[Det er sendt innspill / bedt om at arealet legges inn med ønsket formål ifm. rullering av kommuneplanen.](#)

Vedlegg som følger med e-posten

I: Vedlegg som alltid skal ligge ved :

- ☒ Dette bestillingsskjemaet ferdig utfyllt
- ☒ Situasjonsskart med forslag til plangrense
- ☒ Enkel skisse
- ☒ Oversikt over grunneierforhold
- ☒ 52-023 Felles varslingsliste som viser forslag til varslingsinstanser

II: Andre vedlegg som følger bestillingen :

- Klikk + tegnet til høyre hvis du vil legge til flere vedlegg.

- ☒ Mulighetsstudie
- ☒ Vurdering ift. KU-krav
- ☒ SOSI-fil med forslag til planavgrensing med tekstdokument

Innsending av bestillingen

Utfylt skjema sender du som vedlegg til e-post sammen med øvrig materiale, til den kommune du ønsker oppstartsmøtet med.

Kragerø : post@kragero.kommune.no