



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 Stoppedalen, Skåtøy
Saksnummer: 24/4347
PlanId: 2025004
Saksbehandler:
Møtested: Teams-møte
Møtedato: 11.09.2025

Til stede fra forslagsstiller

Jens Harald Jensen - Stiftelsen Løfte Skåtøy
Lars Martin Bråtane - Stiftelsen Løfte Skåtøy
David Løffler (Plankonsulent, Arkitekthuset Kragerø AS)
Lael Aprieto (Plankonsulent, Arkitekthuset Kragerø AS)

Til stede fra kommunen

Joacim Myra Larsen (avdelingsleder plan).

1. Bakgrunnen for oppstartsmøtet

Forslagsstiller ber om oppstart av planarbeid for endring av gjeldende reguleringsplan Stoppedalen (PlanID 2003131). Formålet er å tilrettelegge for nye boliger/bofellesskap med fellesfunksjoner, mulig bruksendring i eksisterende bygningsmasse (flerbruks hus/barnehage), oppgradering av Stoppedalsveien, parkering samt nedlegging av høyspent luftstrek og kabling i grunnen. Det foreligger skisseprosjekt med to alternative lokaliseringer (Alt. 1 «Kompakt», Alt. 2 «Generøs»), som danner grunnlag for planendringen.

Materiale fra forslagsstiller til oppstartsmøtet:

- Anmodning/bestilling av oppstartsmøte (DokID 74313/74315) med deltakerliste
- Mulighetsstudie «Skåtøy bofellesskap» (Alt. 1/Alt. 2)
- Foreslått plangrense (SOSI) og varslingsgrunnlag iht. 52-023

2. Planforutsetninger

Reguleringsplanform : Jfr. **PBL kapittel 12**



Detaljregulering



Områderegulering

Merknad: Ny detaljregulering (ikke endring av opprinnelig plan)

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)
2003131	06.02.2003	Reguleringsplan «Stoppedalen»	offentlig bebyggelse, fritidsbebyggelse, boliger, jord-/skogbruk, friluftsområde land, renseanlegg, felles adkomstvei

2019001	12.12.2019	Kommuneplanens arealdel	Kombinert - bolig/forretning, spredt boligbebyggelse, LNF. Utover dette er resten av varslingsgrensen omfattet av detaljeringssonen H910_131 som henviser til regulerte formål i gjeldende reguleringsplan.
---------	------------	-------------------------	---

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: Delvis avvik (begrunnes i planbeskrivelsen) Offentlig formål/uregulert veg.

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

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

Merknad: Kommunens foreløpige vurdering: IKKE KU-pliktig, men vesentlige utredningsbehov skal inngå i planbeskrivelsen (jf. pbl § 4-2 og KU-forskriften).

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

Jfr. [PBL kapittel 17](#)

Merknad: Ikke aktuelt pr. nå (vurderes underveis ved behov for offentlige anlegg).

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](#)

X	for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
X	Statlige planretningslinjer for Klima og energi
	for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

Statlige planbestemmelser, jfr. [PBL 2008 § 6-3](#)

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 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	Sammenligne Nullalternativet med Alt. 1/Alt. 2 (og ev. byggetrinn 2) mht. arealbeslag, volum/høyder, naturinngrep, trafikk, støy/lys og etappevis gjennomføring. Fotostandpunkt/3D-visualisering som viser volumvirkninger for Alt. 1/Alt. 2 og relasjon til nærområder (skole/Velhus) Kapasitet/tilknytning VA og strøm; nedlegging av høyspent luftstrekke og kabling i grunnen.
4.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	Ikke relevant
4.3 Miljøvern faglige vurderinger	NiN-feltkartlegging i vekstsesong (vår/sommer), artsregistrering (fugl, sopp, insekter, karplanter), kartfesting av funksjonsområder/spredningskorridorer. Særlig fokus på gammel furuskog/edelløvskog og hule eiker (utvalgt naturtype). Vurder buffersoner og byggegrenser; beskriv avbøtende tiltak og skjøtsel.
4.4 Kulturlandskap og kulturminner	Askeladden-søk og dialog med fylkeskommunen. Vurder eventuelle kulturmiljøverdier og behov for hensynssoner.
4.5 Samfunnssikkerhet - Risiko og Sårbarhet	Geoteknikk, brann-/beredskap (adkomst, brannvann), overvann/flomveier. Benytt DSB-mal; integrer overvannsstrategi (fordrøyning/rensing, naturbaserte løsninger).
4.6 Barn/unge, funksjonshemmede og eldres interesser	Trygg skolevei og uteoppholdsarealer; UU-krav for fellesfunksjoner; skjerming mot støy/lys. Varsle Barnas representant iht. 52-023.
4.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet	Trafikkberegning (ÅDT, døgnfordeling), kryss/sikt, myke trafikanter og parkeringsbehov. Konkrete tiltak for Stoppedalsveien (bredde/sikt/fartsdemping) og sikker adkomst.

4.8 Andre kommentarer	
-----------------------	--

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	
Lengdesnitt gjennom området	
Byggetegninger	
Modell (fysisk/digital)	X(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	Vurdere tiltak langs Stoppedalsveien; sikre tilrettelegging for myke trafikanter. Plangrense skal følge eksisterende vei til kryss (Skåtøyveien).
Vann	Muligheter for tilkobling til kommunalt VA i området. VA-rammeplan
Avløp	Muligheter for tilkobling til kommunalt VA i området
Overvann	Plan for håndtering av overvann (løses lokalt)
Renovasjon	Areal for renovasjon må avsettes i plan. Løsninger iht. renovasjonsplan
Annet	

7. Drøfting

Ikke KU-pliktig, men utvidede utredningskrav i planbeskrivelse (tema under pkt. 4).

Viktigheten av vår/sommer-feltkartlegging (NiN) før 1. gangs behandling ble understreket.

I oppstartsmøtet ble det understreket at trygg skolevei er et sentralt hensyn, og at løsninger for dette skal beskrives i planbeskrivelsen med henvisning til Statens vegvesens håndbok N100. Kommunen må tidlig avklare forventningene til vegstandard, herunder tverrprofil og utførelse, ettersom dagens vegbredde er begrenset og oppgraderingsbehov er identifisert. Det ble også fremhevet at rekkefølgekrav bør sikre ferdigstillelse av veg før ny bygningsmasse tas i bruk. Dersom realisering av regulert vegløsning forutsetter bidrag fra private, skal forhandling om utbyggingsavtale varsles, og kommunen skal initiere eventuelt utkast til avtale. Videre skal kommunen gi veiledende eksempler på aktuelle tiltak.

8. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

Sikre nødvendig dokumentasjon (basert på pkt.4- utredningsbehov) til 1.gangsbehandling av planforslaget. forsinkelser.

Åpne opp for medvirkningsprosesser tilknyttet prosjektet, særlig relevant på Skåtøy som lokalsamfunn.

Avklar eventuelle spørsmål med kommunen underveis i prosessen.

9. Prosessen videre

Når antar forslagsstiller at komplett planmateriale sendes kommunen? : 1 kvartal 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, 30.09.2025

Referent : Joacim Myra Larsen

Referatet er godkjent og mottatt.

For forslagsstiller: Lael Aprieto