



Kragerø kommune

Bygg og areal

Arkivsak-dok. 20/08742-20
Saksbehandler Joacim Myra Larsen

Saksgang
Hovedutvalg for Plan og bygg
Kommunestyret

Møtedato

Fastsetting av planprogram- Detaljregulering for FT1, Kragerø Resort - Stabbestad, gbnr 11/315 m.fl.

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) §12-9 fastsettes planprogram for detaljregulering av Ft1, Kragerø Resort –Stabbestad gbnr 11/315 m.fl., datert 21.04.2022.

Vedlegg:

1. Forslag til planprogram
2. Saksutskrift fra prinsippavklaring
3. Høringsuttalelser samlet
4. Forslagsstillers vurdering av merknader til planprogram

Referanser i saken

Plan –og bygningsloven
Forskrift om konsekvensutredning

Bakgrunn

I forbindelse med siste revisjon av kommuneplanens arealdel (vedtatt 12.02.2019) ble det etter innspill fra Fredensborg Fritid AS (innspill 6) tatt inn et område for videreutvikling av Kragerø Resort på Stabbestad. Området fikk benevnelsen Ft1, og ligger nord for det eksisterende anlegget. Området som ble spilt inn ved rulleringen, var basert på eiendomsforholdene slik de var på det tidspunktet.

Området er bratt, eksponert og vanskelig tilgjengelig, samtidig som det er viktig for utsyn og har en markant fjernvirkning. Etter at området ble tatt inn i arealdelen er det blitt ervervet ytterligere arealer øst for område Ft1. Dette er arealer som er sammenføyd med det eksisterende anlegget for Kragerø Resort. Fredensborg Fritid AS ønsker nå å regulere ny bebyggelse innenfor de eiendommene er ervervet øst for eksisterende anlegg.

Kragerø kommune mottok anmodning om oppstartsmøte 28.10.2019. Planforslaget var i strid med kommuneplanens arealdel, hvor området var avsatt til LNF. Forslaget ble derfor behandlet som en prinsipp sak. Prinsipp saken ble behandlet i Kommunestyrets møte 09.12.2021 sak 131/21. Kommunestyret fattet følgende vedtak:

Kragerø kommune stiller seg positiv til foreslått omdisponering av område Ft1 i kommuneplanens arealdel i hovedsak slik det er vist i innsendt notat, og stiller seg positiv til at område for reguleringsplan utvides slik det er skissert.

I reguleringsplanarbeidet bør det legges særlig vekt på vurderinger av utbyggingens omfang og utforming, adkomst- og parkeringsløsninger, trafiksikkerhet samt landskapsvirkning med sikte på gode løsninger for landskap og terrengtilpasning.

Prinsippavklaringen var et klarsignal til å gå videre med planleggingen. Planen er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredninger. Det er vurdert at planen faller inn under forskriftens §6 og

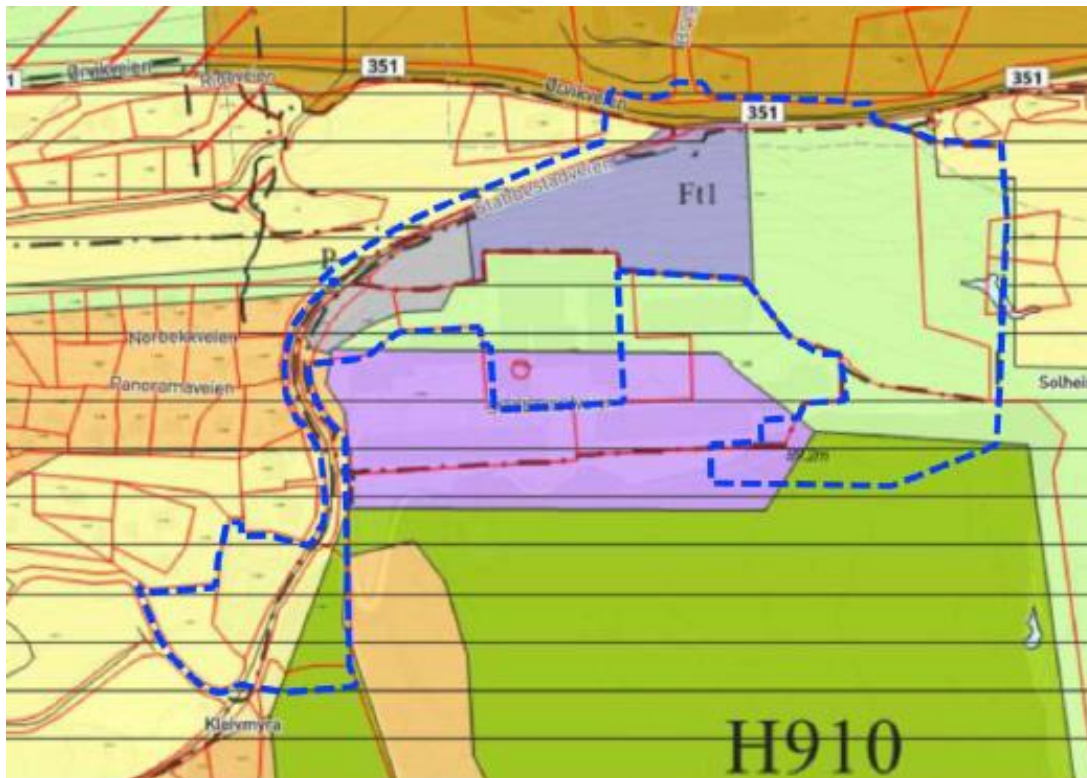
vedlegg I punkt «Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan». Planarbeidet utløser derfor krav til konsekvensutredning med planprogram.

Saksbehandling	
Oppstartsmøte	06.11.2020
Prinsippavklaring	09.12.2021
Varsel om oppstart	18.02.2022 – 03.04.2022
Fastsetting av planprogram	24.08.2022
Komplett planforslag mottatt	
1. gangsbehandling i Hovedutvalg for Plan og bygg	
Videre behandling	
Høring og offentlig ettersyn	
2. gangsbehandling i Hovedutvalg for Plan og bygg	
Sluttbehandling i Kommunestyret	
Eventuell klagebehandling	

GJELDENDE PLANER SOM HAR BETYDNING FOR PLANARBEIDET

Kommuneplan for Kragerø kommune 2018-2030

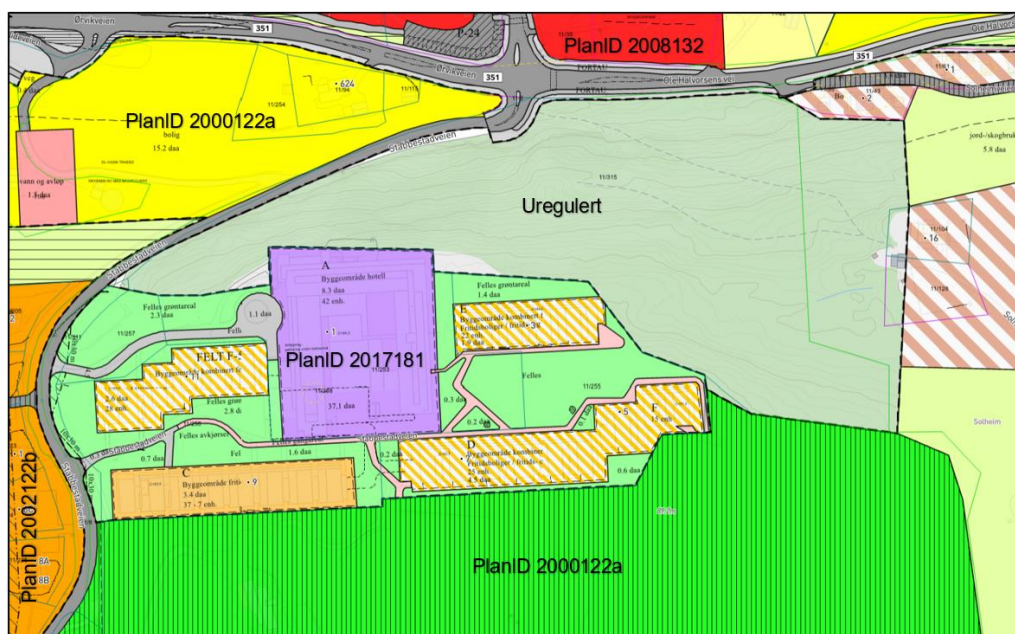
Området er avsatt til LNF- område.



Figur 1 Kommuneplanens arealdel 2018-2030. Plangrense vist med blå stiptet linje

Gjeldende reguleringsplan

Ny plan vil erstatte deler av følgende gjeldende planer: Kragerø Golf og Spa Resort-Felt H/F/F og F (planID 2017181), Kragerø Golf og Hytter I (planID 2000122a), Kragerø Golf og Hytter II (planID 2000122b) og Reguleringsplan for Stabbestad sentrum (planID 2008132).



Figur 2: gjeldende reguleringsplaner. Avgrensning av reguleringsplanene er vist med stiplet linje.

SAKEN GJELDER

Planen faller inn under forskriften §6 og vedlegg I punkt «Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan» og planarbeidet utløser derfor krav til konsekvensutredning med planprogram. Planprogrammet skal utarbeides forut for planforslaget med konsekvensutredning.

Planprogram for *Detaljregulering for Ft1, Kragerø Resort –Stabbestad gbnr 11/315 m.fl.* beskriver området, dagens situasjon, formålet med planen og klargjør overordnede rammer og føringer for arbeidet. Planprogrammet beskriver prosess for medvirkning og politisk behandling, samt fastsetter hvilke temaer som planprosessen skal utrede.

Planprogrammet fastsetter at følgende tema skal konsekvensutredes i forbindelse med planprosessen:

- **Landskapsbilde:** Tiltakets virkninger på landskapsbildet skal vurderes. Det skal utarbeides en 3D-modell som viser nær- og fjernvirkning både av dagens og fremtidig situasjon. For vurdering av nærvirkning skal det legges vekt på hvordan ny bebyggelse vil påvirke eksisterende bebyggelse. Vurderingene skal baseres på snitt og visualiseringer. Avbøtende tiltak beskrives.
- **Naturmiljø:** Det må gjennomføres naturtypekartlegging iht. veileder M-1930 på de arealene som tidligere ikke er undersøkt. Konsekvens for evt. naturtyper vurderes etter M-1941.
- **Trafikkvurderinger:** Det må vurderes løsning for parkering og adkomst som håndterer den økt trafikkmengden som følger av de nye utbyggingsområdene. Kapasitet og trafikksikkerhet i krysset Stabbestadveien/ Fv351 må belyses og vurderes. Løsning for myke trafikanter skal vurderes.
- **Andre samfunnsmessige virkninger:** Tiltak planen legger til rette for vurderes ut fra hvilken påvirkning dette vil ha for lokal og regional utvikling. Hvordan planen påvirker samfunnsfunksjoner som er nødvendige for at området skal være attraktivt, også som et levende bo-samfunn, skal belyses.
- **Støv og støy i anleggsperioden:** Støy og støv vurderes ikke å være en problemstilling utover anleggsperioden. Støy og støv i anleggsperioden vurderes å være godt ivarettatt gjennom retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging

(T-1442/2021) og retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520).

Det skal gjennomføres en ROS-analyse. Sentrale tema i ROS-analysen for området er:

- Urban flom/overvann
- Skred (kvikkleire)
- Større ulykker (veg)
- Brann i bygninger og anlegg
- Svikt i avløpshåndtering/overvannshåndtering

OFFENTLIG ETTERSYN

Oppstart av planarbeid ble varslet og forslag til planprogram lagt på høring 18.02.2022. Høringsfrist var satt til 03.04.22.

Det kom inn total 11 høringsuttalelser fra følgende aktører:

1. Statsforvalteren i Vestfold og Telemark
2. Vestfold og Telemark Fylkeskommune
3. NVE
4. Miljørettet helsevern i Grenland
5. Lede AS
6. Yngve Åkvåg
7. Øystein og Cathrin Krugerud
8. Kragerø resort sameie III v/ressursgruppen
9. Kragerø golf & spa resort sameie 1 og 2
10. Marita Skansen, Ingvild Skansen og Pål Jensen
11. FAU leder Levangsheia oppvekstsenter og Leder Levangsheia oppvekstsenter

Uttalelsene er i sin helhet lagt ved saken, se vedlegg 3. Forslagsstiller har vurdert merknadene, se vedlegg 4. Noen av merknadene er knyttet til konsekvensutrednings- temaene i planprogrammet. De innspill som medfører justeringer i planprogram er beskrevet nedenfor. Øvrige merknader og temaer vurderes å være ivare tatt i opprinnelig forslag til planprogram, eller følges opp i reguleringsplanarbeidet.

Vestfold og Telemark Fylkeskommune, 05.04.2022

Vestfold og Telemark Fylkeskommune skriver i sitt innspill blant annet «*Planområdet har adkomst fra fv. 351, Ørvikveien. Fv. 351 har lav standard og det er stedvis smal vegbredde. I varslet og planprogrammet er det ikke opplyst omfanget av planlagt utbygging og økt aktivitet. Planens konsekvenser av økt trafikk og belastning på fv. 351 i forhold til vegens kapasitet må belyses og vurderes i planarbeidet.*»

Kommunedirektørens kommentar

Planprogrammets kapittel 5.3 er revidert og supplert med at kapasitet og trafikkssikkerhet i krysset Stabbestadveien/ Fv 351 må belyses og vurderes. Kryssområdet er den delen av fv.351 som er innenfor planområdet. Økt trafikkbelastning på Fv 351 skal synliggjøres.

Statsforvalteren, 17.03.2022

Statsforvalteren har i sin merknad kommentert at det er mulighet for marin leire i planområdet.

Kommunedirektørens kommentar

Det er presisert i planprogrammet kapittel 5.5 at skred skal være et sentralt tema i ROS-analysen.

NVE 19.04.2022

NVE har i sin merknad påpekt at tema for ROS-analysen slik det fremgår av oppstartsvarsel/ planprogram er dekkende, men bør ytterligere presiseres.

Kommunedirektørens kommentar

I revidert planprogram er det i kapittel 5.5 tilføyd sentrale tema som vil være en del av ROS-analysen for planen. Disse er:

- Urban flom/overvann
- Skred (kvikkleire)

- Større ulykker (veg)
- Brann i bygninger og anlegg
- Svikt i avløpshåndtering/overvannshåndtering

Miljørettet helsevern i Grenland 22.03.2022

Miljørettet helsevern i Grenland påpeker i sin merknad at folkehelse, støv og støy i anleggsperioden bør vurderes, samt at det bør tas inn reguleringsbestemmelser med krav til dette.

Kommunedirektørens kommentar

Planprogrammet er revidert med et nytt kapittel 5.6 som omtaler støv og støy i anleggsperioden og hvordan dette ivaretas i planen.

Private/naboer

Høringsuttalelsene fra naboer og privatpersoner omhandler i hovedsak temaene nær- og fjernvirkning og negative konsekvenser utbyggingen vil ha for utsyn i eksisterende leiligheter og hytter, samt trafiksikkerhet.

Kommunedirektørens kommentar

Innspillene tas til orientering. Planprogrammets kapittel 5.1.3 er revidert og det er presisert hva som skal ligge til grunn for vurderingene av nær- og fjernvirkning, bl.a. snitt gjennom eksisterende og ny bebyggelse. Trafiksikkerhet og vurdering av dette er presisert i kapittel 5.3.

KOMMUNEDIREKTØRENS VURDERING

Kommunedirektøren vurderer at *Planprogram for Detaljregulering for Ft1, Kragerø resort – Stabbestad gbnr 11/315 m.fl.* i tilstrekkelig grad har vurdert og sikret behov for utredninger og at planprogrammet utgjør et godt rammeverk for videre detaljregulering.

Økonomikonsekvenser

Planprogrammet har ingen direkte økonomiske konsekvenser for kommunen.

Andre konsekvenser

Ingen påregnelige.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planprogrammet fastsettes.