

INNSPILL TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL KRAGERØ KOMMUNE

Vårt innspill nr: 30
Kommunens saksnr:

BOLIGBEBYGGELSE - BRÅTØYSKOGEN



ARKITEKTHUSET
LUNØE & LØFFLER

SIVILARKITEKTER
MNAL

Forside: 3D-illustrasjon dagens situasjon.

Vi viser til anmodning om innlevering av innspill til kommuneplanens arealdel for Kragerø kommune, og oversender med dette innspill for regulering av gbnr. 30/113 på Bråtøy for godkjenning av 4 boliger med tilhørende småbåtanlegg.

Tiltak: Regulering av boligformål som del av reguleringsplan for Bråtøyskogen

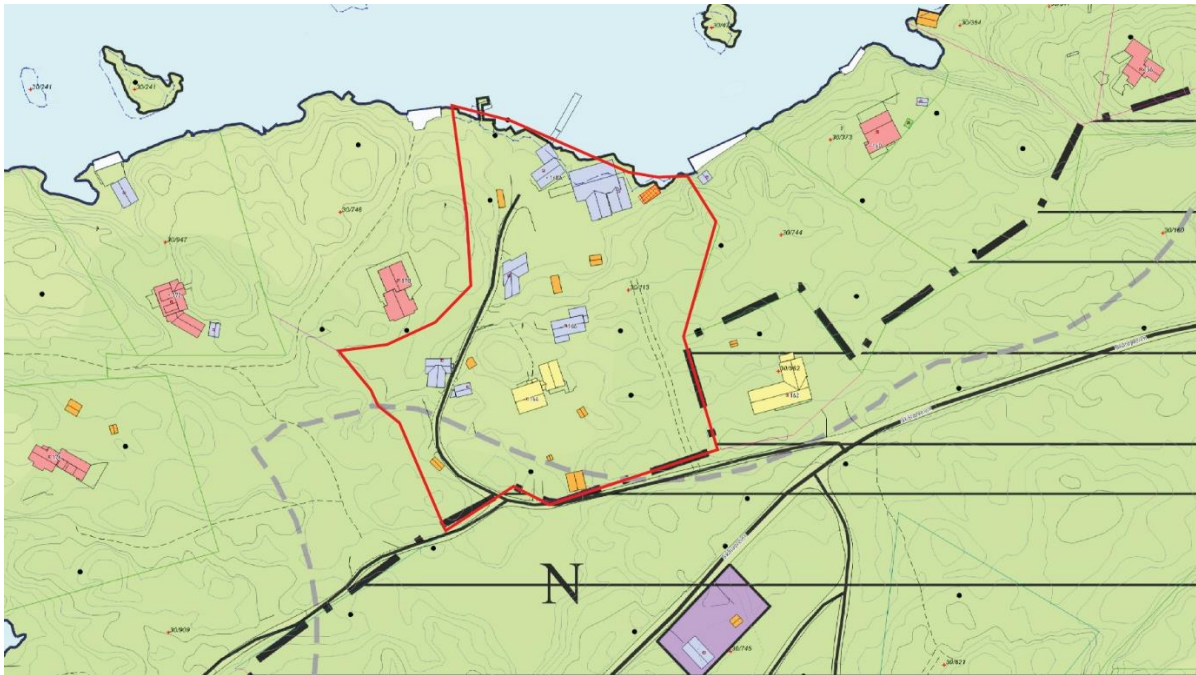
Tiltakshaver: Familien Karlsen

Eiere: gbnr. 30/113 – Jan Petter Karlsen, Jonathan Eivind Karlsen, Karin Elizabeth Karlsen

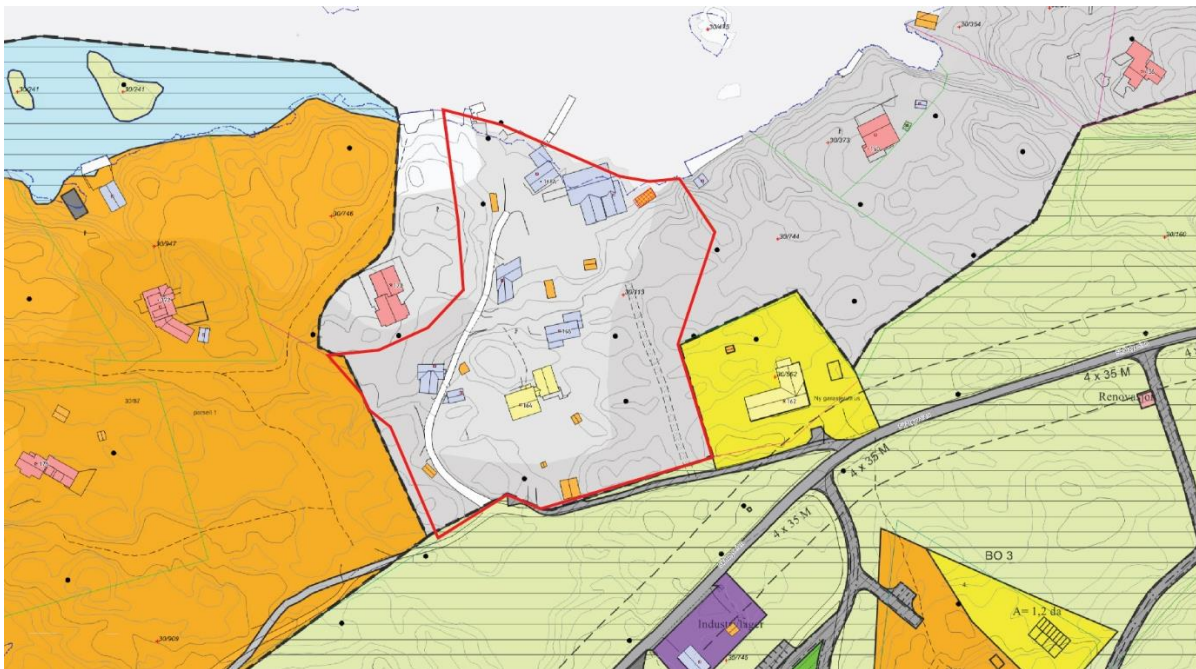
BESKRIVELSE AV DAGENS SITUASJON



Figur 1: Oversiktskart



Figur 2: Kommuneplanens arealdel⁷. Tomten, indikert med rød linje, er i dag avsatt til LNF i overordna plan. Eiendommen består imidlertid av flere bygninger, bl.a. bolig, næringsbygg og diverse mindre uthus. Hensynssonen – H910_133, sør for eiendommen tilsier at den grenser til en gjeldende reguleringsplan.



Figur 3: Gjeldende reguleringsplan⁷ i området. Tomten er i dag uregulert men grenser til reguleringsplan for Bråtøyskogen i sør. Regulert fritidsbebyggelse mot vest er overstyrt av kommuneplanen.

Tema	Fakta foreslått planområde
Areal	Ca. 10,6 daa
Strandsone	Eiendommen har strandlinje. Dagens/fremtidig bebyggelse er innenfor 100-meters beltet
Kommuneplan formål	LNRF-areal
Kommunedelplan	Området faller ikke innenfor kommunedelplan
Gjeldende reguleringsplan og formål	Uregulert
Tilgrensende planer	Bråtøyskogen, planid 2005133
Infrastruktur	Eldre borrehull – forfalt.
Kulturminner	Ingen kjente kulturminner ¹
Friluftsliv	Ingen kartlagte friluftslivsområder, potensielt tilgjengelig strandsone ¹

Fotodokumentasjon



Figur 4: Dagens situasjon sett fra sjø. Verkstedbygninger som forfaller.



Figur 5: Dagens situasjon. Eksisterende bebyggelse. Eiendommen har ikke et tilfredsstillende VA-anlegg.

BESKRIVELSE AV INNSPILLET

Gbnr 30/113 grenser seg til et regulert område – Bråtøyskogen. Nærmeste nabo mot øst er del av omtalte plan, og er regulert til boligformål. Eiendommen har av tidligere eier blitt benyttet til båtbyggeri og består av en rekke bygninger, bl.a. to større verkstedbygninger i strandkanten som nå ikke er i bruk.

Bråtøyskogens plangrense ønskes utvidet til å også omfatte gbnr 30/113 som per i dag er uregulert. Aktuell eiendom er avsatt til LNF-formål i overordna plan, til tross for at store deler av tomten ansees bebygd. I matrikkelen er det registrert bolig samt flere næringsbygg på eiendommen.

Innspillet omhandler tilrettelegging for boligbebyggelse på eiendom. Ca. 4,3 daa foreslås regulert til bolig, som en naturlig fortsettelse av eksisterende boligformål i tilgrensende reguleringsplan. Planlagte byggetiltak består av en rekke forhold der intensjonen er å endre på bruken av eiendommen fra et båtbyggeri til beboelse.

Det reguleres formål for småbåtanlegg med tilhørende strandsone, for å sikre videreføring av bebyggelse og bryggeanlegg i strandlinja. Areal som ikke omfattes av bebyggelses- eller samferdselsformål reguleres til grønnstruktur. Det reguleres vegformål fram til nytt boligfelt.



Figur 6: Illustrasjon av innspill.

Bebyggelse

Eventuelle føringer og utformingskriterier for ny bebyggelse skal formuleres med hensyn til de til enhver tid gjeldende rammer i overordna plan, så fremt annet ikke er spesifisert i detaljplanen.

Veg/parkering

Adkomst skjer via eksisterende privat stikkveg, fra Skåtøyveien (kommunal). Innspillet viderefører dagens vegsituasjon utenfor eiendommen.

VA + strøm

Eiendommen har innlagt strøm.

Eiendommens vannkilde er et eldre borrehull. Dette gir vann som dessverre ikke har tilfredsstillende kvalitet, ettersom det er misfarget og lite innbydende å bruke i husholdningen.

Det er ønskelig med en tilknytning til kommunalt VA-anlegg som er etablert i sjøen, nordøst for eiendommen.

ILLUSTRASJON AV INNSPILLET



Figur 7: 3D-illustrasjon. Dagens situasjon (over) og fremtidig situasjon (under).

KONSEKVENSER AV INNSPILLET**KU**

Tema	Utdredning
Naturvernområder	Ingen naturvernområder berøres av innspillet
Naturtyper, naturmangfold	Ingen registrerte naturtyper innenfor innspilllets avgrensning
Arter	Ingen registrerte arter av nasjonal forvaltningsinteresse innenfor innspilllets avgrensning
Dyrka jord	Ingen dyrka jord

ROS

Uønsket hendelse	Utdredning
Skred	Ingen skredfaresoner registrert innenfor eiendommen
Flom	Ingen flomsoner og aktsomhetsområder registrert
Støy	Ikke aktuelt
Andre farer	Ikke aktuelt

VÅR VURDERING AV TILTAKET**Estetikk/landskapsvirkning**

Ny bebyggelse ligger godt tilbaketrukket fra sjø. Vegetasjon og topografi begrenser bebyggelsens eksponering fra sjø. En kombinasjon av tradisjonell og moderne arkitektur kan passe fint i landskapet. Planlagt bebyggelsesstruktur legger opp til et estetisk løft med forbedret plassering av bygninger og større, åpne grønnstrukturer.

Innspillet legger opp til opprydning av tilhørende strandsone for avfall og skrot fra tidligere virksomhet på eiendommen, samt forskjønnelse av strandlinjen. Tinglyste servitutter vedr. bryggerett videreføres.

Planfaglig vurdering

Ved gjennomgang av rammer i aktuell reguleringsplan kan vi ikke se at ovennevnte innspill vil medføre negative konsekvenser for intensjoner i aktuell plan samt viktige hensyn på overordna nivå. En tilrettelegging for boligbebyggelse gir attraktive boliger med utsikt mot sjøen. Mangel på sjøutsikt har vært sterkt begrensende for salget av boligtomter i planen Bråtøyskogen.

Konsekvensvurdering

Vår enkel KU og ROS har ikke avdekket registreringer eller uønskede hendelser som krever forebyggende og/eller forbedrende tiltak. Innspill berører ikke registrert dyrka jord i området, og det planlegges ingen byggetiltak innenfor fare-/hensynssoner.

Vi ber om en positiv behandling av dette innspillet, og står gjerne til disposisjon dersom det ønskes flere opplysninger i saken.

KILDER

1. Miljødirektoratet Naturbase kart
<https://geocortex02.miljodirektoratet.no/Html5Viewer/?viewer=naturbase>
2. Gårdskart NIBIO <https://gardskart.nibio.no/search>
3. Artsdatabanken Artskart <https://www.artsdatabanken.no/Pages/264269/Kart>
4. NVE Atlas <https://atlas.nve.no/Html5Viewer/index.html?viewer=nveatlas>
5. NVE Flomsone <https://temakart.nve.no/link/?link=flomsone>
6. Statens vegvesen støysoner for riks- og fylkesveger
<https://vegvesen.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=805f97e2d6694f45beca4b7a7c59acec7>.
7. Kragerø kommune kommunekart <https://kommunekart.com/klient/krager%C3%B8>
8. Kartverket Se havnivå i kart <https://www.kartverket.no/til-sjos/se-havniva/kart>