



Kragerø kommune

Vår ref. 23/3063 - 3
Saksbehandler Joacim Myra Larsen
Dato 22.08.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
32/23	Hovedutvalg for Plan og bygg	30.08.2023
64/23	Kommunestyret	31.08.2023

2.gangsbehandling - Gbnr 11/315 - Detaljregulering for FT1, Kragerø Resort - Stabbestad

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-12 vedtas detaljregulering for gbnr. 11/315 – Detaljregulering for FT1, Kragerø Resort, planID: 211, med tilhørende plankart og bestemmelser, datert 30.06.2023.

Følgende tillegg innarbeides i planens bestemmelser:

§2.2.4 Anleggsplan – ny bestemmelse:

Før det gis igangsettingstillatelse for HO2 eller FBK skal det utarbeides anleggsplan. Planen skal beskrive omfanget av støygenererende elementer, lokalisering av byggeplass og transportveier, nærhet til følsom arealbruk, omfanget av kjøretøy og anleggsmaskiner (til/fra byggeplass), behov for knusearbeid eller lignende på byggeplassen, potensiale for at skitt og støv kan frigjøres til luft på byggeplassen og eventuelle avbøtende tiltak.

2.gangsbehandling - Gbnr 11/315 – Detaljregulering for FT1, Kragerø Resort – Stabbestad.

Vedlegg:

- 1.Plankart, datert 30.06.2023
- 2.Planbestemmelser, datert 30.06.2023

3. Planbeskrivelse, datert 02.03.2023
4. Høringsuttalelser samlet
5. Oppsummering av høringsuttalelser med kommentar
6. Vedtak og saksfremlegg fra 1.gangsbehandling HPB
7. Sporingsanalyser
8. Rapport TS-inspeksjon
9. Bekreftelse Vestfold og Telemark Fylkeskommune

Tiltakshaver: Kragerø Resort Eiendom AS

Plankonsulent: Asplan Viak AS

Viktige punkter i saken

- Formålet med planforslaget er å legge til rette for utbygging av inntil 135 nye /enheter fritidsleiligheter og inntil 80 nye hotellrom, samt utvidelse av eksisterende hotell med inntil 1000kvm BYA ved Kragerø Resort på Stabbestad. Det planlegges ny adkomstvei med tilhørende fortau tilknyttet nye fritidsleiligheter. Eksisterende infrastruktur som vann- og avløpsløsninger utbedres. Dette omfatter også tiltak på/langs Fylkesvei 351, i tillegg til oppgradering av dagens adkomst/kryssløsning.
- Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn og høring i perioden 02.05.2023 – 13.06.2023. Det kom inn 14 merknader.
- Hovedinnholdet i høringsuttalelsene omhandler tema som, byggehøyder, Tap av utsikt, teknisk infrastruktur, trafikk/trafiksikkerhet og anleggsfasen. Det er ikke mottatt innsigelser fra regionale myndigheter.
- Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas med de endringer som fremgår av saksfremlegget.

Bakgrunn

Asplan Viak AS har på vegne av forslagsstiller Kragerø Resort Eiendom AS utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan for utvidelse av Kragerø resort med tilhørende fritidsleiligheter. Hensikten med detaljreguleringsplanen er å legge til rette for bygging av nye hotellrom og fritidsleiligheter i tilknytning til dagens virksomhet. I dag er områdene ubebygde.

Tidligere politisk behandling

Da arealbruken er i strid med kommuneplanens arealdel, behandlet kommunestyret i sak 131/21 den 09.12.2021 prinsippavklaring som støttet å gå videre med planarbeidet. Kommunestyret behandlet planprogrammet i sak 92/22 den 01.09.2022.

Planforslaget ble lagt frem for 1.gangsbehandling i Hovedutvalg for Plan og bygg (HBP), sak 10/23 den 12.04.2023. Det vises til saksdokumenter knyttet til 1.gangsbehandling for informasjon om planstatus, planområde, samt forslagsstillers beskrivelse av planforslaget.

Hovedutvalg for plan og bygg fattet følgende vedtak:

«Med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-10 og med henvisning til pbl §12-11 legges forslag til detaljregulering for FT1, Kragerø Resort – Stabbestad – ut til høring og offentlig ettersyn. Med følgende tillegg: På bakgrunn av funn av i trafiksikkerhetsrapporten utarbeides det en utbyggingsavtale med tiltakshaver og veieier, der hensikten til trafiksikkerheten ivaretas. Det skal vurderes et bidrag pr enhet»

Kommunedirektøren beskriver hvordan forholdet til overnevnte vedtak er ivaretatt under kommunedirektørens vurdering.

Kommunestyret 31.08.2023

Behandling

Nytt forslag til vedtak, foreslått av Per-Erik Schulze, Miljøpartiet De Grønne
Reguleringsforslaget om å legge tilrette for utbygging av 135 nye fritidsleiligheter ved resorten avvises.

Plan om 80 nye hotellrom og utvidelse v eksisterende hotell sendes tilbake til tiltakshaver med ønske om en bedre trafikkanalyse og konkrete utbedringspunkter for trafikksikkerhet på hele Levangsheia.

Begrunnelse:

Kommunen har i tidligere behandlinger av saken meldt forventninger om at trafikkutfordringer og mangel på kommunalt vann må håndteres før eventuelle nye fritidsboligutbygginger. Vi kan ikke se dette er løst. I tillegg gir store nye fritidsboligfelt økt press på natur og kapasitet på kommunale tjenester og infrastruktur i senterområdene. I tråd med siste siling av innspill for kommuneplanrullering ønsker vi derfor ikke å godkjenne store nye hyttefelt nå.

Utleieenheter knytta til eksisterende næring passer bedre inn i kommunens vedtatte reiselivsstrategi og er det som bør prioriteres.

Knut Jarle Sjørdalen ba kommunestyre vurdere hans habilitet da saksbehandler er hans nærmeste leder. Sjørdalen fratradte under habilitetsbehandlingen. Kommunestyre fant Sjørdalen inhabil mot 2 stemmer jf Fvl § 6 tredje ledd. Kristine Støen Kivle tiltrådte som vara. Per Erik Schulze fremmet forslag om å utsette saken for befaring.

Schulzes forslag fikk 12 stemmer fra Mdg, Rødt, Sv og 4 x Ap og falt- saken tas til realtitsbehandling

Votering

Innstilling fra hovedutvalg for plan og bygg vedtatt med 27 stemmer fra Sp, Ap, H, Frp, Krf, V og U mot 8 stemmer avgitt for Schulzes forslag.

KST - 64/23 vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-12 vedtas detaljregulering for gbnr. 11/315 – Detaljregulering for FT1, Kragerø Resort, planID: 211, med tilhørende plankart og bestemmelser, datert 30.06.2023.

Følgende tillegg innarbeides i planens bestemmelser:

§2.2.4 Anleggsplan – ny bestemmelse:

Før det gis igangsettingstillatelse for HO2 eller FBK skal det utarbeides anleggsplan. Planen

skal beskrive omfanget av støygengerende elementer, lokalisering av byggeplass og transportveier, nærhet til følsom arealbruk, omfanget av kjøretøy og anleggsmaskiner (til/fra byggeplass), behov for knusearbeid eller lignende på byggeplassen, potensiale for at skitt og støv kan frigjøres til luft på byggeplassen og eventuelle avbøtende tiltak.

Hovedutvalg for Plan og bygg 30.08.2023

Behandling

Ellen Mørkved fremmet følgende forslag til vedtak:

Reguleringsforslaget om å legge tilrette for utbygging av 135 nye fritidsleiligheter vest for resorten avvises.

Plan om 80 nye hotellrom og utvidelse v eksisterende hotell sendes tilbake til tiltakshaver med ønske om en bedre trafikkanalyse og konkrete utbedringspunkter for trafikksikkerhet på hele Levangsheia.

Begrunnelse:

Kommunen har i tidligere behandlinger av saken meldt forventninger om at trafikkutfordringer og mangel på kommunalt vann må håndteres før eventuelle nye fritidsboligutbygginger. Vi kan ikke se dette er løst. I tillegg gir store nye fritidsboligfelt økt press på natur og kapasitet på kommunale tjenester og infrastruktur i senterområdene. I tråd med siste siling av innspill for kommuneplanrullering ønsker vi derfor ikke å godkjenne store nye hyttefelt nå.

Utleieenheter knytta til eksisterende næring passer bedre inn i kommunens vedtatte reiselivsstrategi og er det som bør prioriteres.

Votering

Mørkveds forslag fikk 3 stemmer fra Mdg, Rødt og Ap mot 6 stemmer avgitt for kommunedirektørens innstilling.

HPB - 32/23 vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-12 vedtas detaljregulering for gbnr. 11/315 – Detaljregulering for FT1, Kragerø Resort, planID: 211, med tilhørende plankart og bestemmelser, datert 30.06.2023.

Følgende tillegg innarbeides i planens bestemmelser:

§2.2.4 Anleggsplan – ny bestemmelse:

Før det gis igangsettingstillatelse for HO2 eller FBK skal det utarbeides anleggsplan. Planen skal beskrive omfanget av støygengerende elementer, lokalisering av byggeplass og transportveier, nærhet til følsom arealbruk, omfanget av kjøretøy og anleggsmaskiner (til/fra byggeplass), behov for knusearbeid eller lignende på byggeplassen, potensiale for at skitt og støv kan frigjøres til luft på byggeplassen og eventuelle avbøtende tiltak.

Kommunedirektørens vurdering

Det vises til kommunedirektørens vurderinger ved 1.gangsbehandling (vedlegg 6) samt vurderinger av høringsuttalelsene (vedlegg 5).

Forholdet til eksisterende bebyggelse

De fleste av høringsuttalelsene uttrykker ønske om at høydene for planlagt bebyggelse i planområdet reduseres av hensyn til omgivelsene og spesielt tap av utsikt. Kommunedirektøren viser til at området rundt Kragerø Resort allerede i dag preges av å være bebygd med større bygninger med varierende høyder og volum, i form av hotell og leiligheter. Området ligger sentralt til på Stabbestad med fergeforbindelse til sentrum og er definert som et av kommunes lokalsenter, som innebærer forventninger om en høy arealutnyttelse. Jf. Areal- og transportplan for Telemark 2025 og statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal og transportplanlegging.

Utbyggingen vil i ulikt omfang berøre eksisterende leiligheter mht. sol-/skyggeforhold og tap av utsikt. Vedlagt sol- og skyggeanalyse viser likevel at solforholdene i liten grad forringes. Noen leiligheter vil oppleve noe reduksjon av kveldssol etter kl.20.30 i sommerhalvåret. Dette vurderes likevel som akseptabelt. Nærvirkningen og påvirkning av sikt for eksisterende leiligheter er godt dokumentert i planen. Det er stor variasjon i hvordan dette påvirker de ulike rekkene. Kommunedirektøren er av den oppfatning at det må påregnes en viss utvikling av arealene i tilknytning til og rundt Kragerø Resort som følge av deres aktiviteter og satsning innen reiselivsutvikling og sett opp mot kommunens fortettingspolitikk.

Kommunedirektøren påpeker at retten til utsikt i utgangspunktet ikke er lovbestemt. dvs. at ingen har rett til å eie sin egen utsikt. Det er likevel rimelig å anta en viss verdiforringelse for enkelte leiligheter. Spørsmålet blir da hvorvidt kommunen innehar erstatningsansvar etter plan- og bygningslovens §15-3 som omhandler erstatning for tap ved reguleringsplan. Kommunedirektøren henviser til aktuell lovtekst:

«Medfører en reguleringsplan ved bestemmelser om byggegrense innenfor veglinjen eller av andre særlige grunner at en eiendom blir ødelagt som byggetomt, og den heller ikke kan nyttes på annen regningsvarende måte, skal kommunen betale erstatning etter skjønn med mindre den erverver eiendommen i medhold av § 16-9.»

Kommunedirektøren er av den klare oppfatning at kommunen ikke kan risikere et erstatningskrav i denne konkrete saken.

Sammenlignet med skissene i prinsippavklaring og 0-alternativet (gjeldende regulering) vurderer kommunedirektøren at det foreliggende planforslaget er det beste alternativet ut ifra de samlende

Eventuelle avbøtende tiltak vil være en reduksjon i høyde eller å legge bebyggelse lavere i terrenget.

Samferdsel og Fylkesvei 351

Utfordringene knyttet til Fylkesvei 351 på strekningen Tangen i Sannidal til Stabbestad og Kragerø Resort har vært et sentralt tema i planprosessen. Flere av høringsmerkene uttrykker bekymring ift. dagens standard og økt risiko for ulykker som følge av planlagt utbygging. Kommunedirektøren har siden oppstart av planarbeidet vært tydelig i dialogen med forslagsstiller om utfordringene relatert til denne vegstrekningen. Det er viktig å påpeke at den aktuelle vegen er klassifisert som fylkesvei og eies og driftes av Vestfold og Telemark fylkeskommune.

Kragerø kommune har tidligere kommunisert behovet for utbedringer på fylkesvei 351 og prosjektet ble tatt inn i handlingsplan for fylkesveger i Telemark 2024-2027 med planlagte

investeringer på inntil 18.mill kroner. Kommunedirektøren er fornøyd med foreslåtte bevilgning og forutsetter at midlene forvaltes og anvendes hensiktsmessig med hensyn til trafiksikkerhet.

Det er foretatt trafikkanalyser som illustrerer hva denne konkrete utbyggingen vil tilføre av økt trafikk på fylkesveien. Det er denne økningen som legges til grunn for hvilke krav denne planen isolert sett utløser av tiltak på fylkesveien.

Kommunedirektøren refererer til hovedutvalgets vedtak ved 1.gangsbehandling av saken:

«På bakgrunn av funn av i trafiksikkerhetsrapporten utarbeides det en utbyggingsavtale med tiltakshaver og veieier, der hensikten til trafiksikkerheten ivaretas. Det skal vurderes et bidrag pr enhet».

Asplan Viak har utarbeidet TS-inspeksjonen på Fv.351 Tangen – Stabbestad (se vedlegg 8). Rapporten er utarbeidet etter fylkeskommunens anbefalte metodikk og danner grunnlaget for de foreslåtte utbedringstiltakene i planen.

Kommunedirektøren har gjennomgått rapporten og mener denne er godt utarbeidet og synliggjør aktuelle utfordringer knyttet til trafiksikkerhet på vegstrekningen. Rapporten gir både kommune og fylkeskommune et godt grunnlag for til å kunne stille vilkår for andre tiltak som vil medføre økt trafikk på denne vegstrekningen.

Vestfold og Telemark fylkeskommune har vurdert løsning med bidrag pr. enhet, og skriver i sine merknader at det bør være «konkrete tiltak for gjennomføring», fremfor et bidrag i kroner.

Vestfold og Telemark fylkeskommune bekrefter i mail datert 14.08.2023(se vedlegg.9) at de stiller seg positive til de foreslåtte rekkefølgekravene som forplikter utbygger til å bidra med følgende tiltak:

- *Ombygging av kryss ved avkjøring til Kragerø Resort*
- *Utbedring av avvik på strekningen mellom Kragerø Resort og Kragerøfjorden Camping knyttet til veiens rekkverk.*
- *Utbedring av samtlige tiltak langs strekningen fra Kragerø Resort og Tangen i Sannidal knyttet til skilting av krappe kurver (totalt 13stk)*
- *Forbedring av sikt knyttet til avvik nr.189 i TS-rapporten*

Det vil ikke være mulig å følge opp samtlige avvik, feil og merknader som omtales i rapporten. Rapporten vil likevel være verdifull for fylkeskommunen ved fremtidige prioriteringer av utbedringstiltak og gjennomføring av disse.

Kommunedirektøren stiller seg bak fylkeskommunens vurderinger som veieier og ansvarlig ift. trafiksikkerhet og har ingen innvendinger mot tiltakene som foreslås.

Teknisk infrastruktur

Som påpekt ved 1.gangsbehandling av planforslaget har Kragerø kommune utfordringer med vann- og avløpskapasitet og særlig dagens kapasitet ved Stabbestad rensesanlegg.

Kommunedirektøren opplyser om at forslagsstiller er i dialog med kommunen for å komme frem til aktuelle løsninger.

Reguleringsplanens bestemmelser ivaretar overnevnte i tilstrekkelig grad i form av rekkefølgekrav og kommunedirektøren påpeker at aktuelle løsninger skal foreligge og godkjennes av kommunen ved søknad om rammetillatelse tiltak i HO2 og FBK. Før det kan gis brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak i HO2 og FBK skal det dokumenteres tilstrekkelig kapasitet på kommunalt vann- og avløpsnett.

Byggefase og anleggstrafikk

Det stilles spørsmål til anleggsperioden og hvordan dette tenkes håndtert i planen. Kommunedirektøren viser til planbeskrivelsen s.20 som sier at det er gitt bestemmelse om at det skal utarbeides en anleggsplan som skal vise avbøtende tiltak i byggeperioden. Kommunedirektøren kan ikke se at dette er ivare tatt i planforslaget og anbefaler at det innarbeides bestemmelser om krav om anleggsplan ved søknad om igangsettingstillatelse for tiltak i HOB og FBK.

Rettinger etter høring

På bakgrunn av merknader fra fylkeskommunen er det inntegnet målbare avstandsmål for vegformål i plankart.

Bestemmelsene §2.1.2 er justert i samsvar med foreslåtte rekkefølgekrav om utbedringstiltak på Fylkesvei 351.

Kommunedirektøren foreslår på bakgrunn av innkomne merknader følgende endringer i planens bestemmelser om dokumentasjonskrav for utarbeidelse av anleggsplan før igangsettingstillatelse for tiltak i HOB og FBK.

Økonomiske konsekvenser

Planforslaget vurderes til å ikke særskilte økonomiske konsekvenser for kommunen utover mulige økte skatteinntekter.

Næringsmessige konsekvenser

Mulig ringvirkninger for lokalt næringsliv som følge av utbyggingsfasen.

Andre konsekvenser

Ingen påregnelige

Konklusjon

Planforslaget anses å være i tråd med overordnede føringer, og anbefales vedtatt med de endringen som fremgår av kommunedirektørens innstilling.

Vedlegg

- 1.Plankart, datert 30.06.2023
- 2.Planbestemmelser, datert 30.06.2023
- 3.Planbeskrivelse, datert 02.03.2023
- 4.Høringsuttalelser samlet
- 5.Oppsummering av høringsuttalelser med kommentar

6.Vedtak og saksfremlegg fra 1.gangsbehandling HPB

7.Sporingsanalyser

8.Rapport TS-inspeksjon

9.Bekreftelse Vestfold og Telemark Fylkeskommune