

Vår ref.: 2294.1

Deres ref.:

Dato: 11.04.2023

**KRAGERØ KOMMUNE - VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID.
GJELDER G/BNR 7/220 («HIMMEL OG HAV») M.FL. OG PORTØR HAVN, G/BNR 89/1 M.FL.
ENDRER DELER AV REGULERINGSPLAN FOR «YTRE DEL AV PORTØR».**

Med hjemmel i plan og bygningslovens § 12-8 varsles det at Arkitekthuset Kragerø AS på vegne av Saldo AS starter arbeidet med endringer på overnevnte reguleringsplan. Planen har PlanID 78A.

Historikk og bakgrunn for planendringen

Tiltakshaver ønsker å videreutvikle tomten «Himmel og Hav». For å få en mest mulig fremtidsrettet utvikling er det ønske å fravike noen av kravene i gjeldende reguleringsplan. De viktigste endringene som er ønsket, ble behandlet i Hovedutvalget for Plan, bygg og miljø 17.08.2016 (vedtaket ligger vedlagt).

På «Himmel og Hav»-tomten er det i dag en sammenhengende bygningskropp, bestående av en større restaurant-/pubdel, 6 leiligheter samt et serviceanlegg for turister. I tillegg er tomten gjort byggeklar for ytterligere leiligheter - tomt er sprengt ut og planert, med noe infrastruktur. Restauranten/puben har ikke vært i drift på mange år, men har de senere årene blitt benyttet til innspilling av realityserien Camp Kulinaris.

Reguleringsarbeidet ble påstartet allerede i 2017, og oppstartsmøtet ble gjennomført 14.februar samme år. Planen ble varslet naboer og offentlige etater, men stoppet senere opp. I 2019 ble planen igjen tatt frem, nye naboer ble varslet, men også denne gangen stoppet planarbeidet opp. Tiltakshaver ønsker nå å ferdigstille planarbeidet. Siden det har gått mer enn 3 år fra opprinnelig oppstartsmøte/varsling, har kommunen satt krav om å starte planprosessen på ny, bl.a. på bakgrunn av anbefaling fra Vestfold og Telemark fylkeskommune. Det ønskes imidlertid å presisere at utgangspunkt for planendringen nå i det vesentlige er det samme som opprinnelig, og innspill som tidligere er gitt i saken trenger ikke å bli levert inn på nytt.

Planområdet

Planområdene som skal endres fordeler seg på to områder, «Himmel og Hav» mv. og en mindre del av Portør havn. Samlet areal er 14,6 daa.

Planområdet er vist med avgrensninger på vedlagte varslingskart.

Området «Himmel og Hav» mv, følger eiendomsgrensen til g/bnr. 7/220, samt senterlinje i Portørveien. I dette området inngår også parkeringsareal P1 og P2 i gjeldende reguleringsplan, samt et mindre areal mellom g/bnr. 7/220 og P2. Arealet er 9,8 daa.

For område Portør havn er avgrensningen lagt i senterlinje Portørveien, samt arealet som er avsatt

Arkitekthuset Kragerø AS

P.A. Heuchsgt. 25
3770 Kragerø

Telefon: 35983300
Fax: 35 98 29 80

www.arkitekthuset-kragero.no

til eksisterende- og fremtidige brygger i gjeldende plan. Arealet er 4,8 daa.

Planstatus og formål

Ny plan vil erstatte deler av gjeldende plan «Ytre del av Portør», datert 03.05.2012. PlanID 201278.

Planendringene gjøres i hovedsak innenfor gjeldende formål «Fritids- og turistformål, vertshus», dvs. innenfor g/bnr. 7/220. Parkering og bryggeplasser åpner gjeldende regulering allerede for.

Reguleringsendringer

Reguleringsendringen består i hovedsak av følgende:

- Eiendom g/bnr. 7/220 «Himmel og Hav» ønskes omregulert fra næringsformål til fritidsbebyggelse.
- Kravet om «salg og tilbakeleie» (for leiligheter) utgår.
- Ny vurdering av parkeringsløsning.
- Etablering av bryggeplasser i Portør havn.

«Himmel og Hav»

Det har vist seg vanskelig å utvikle eiendommen «Himmel og Hav» etter gjeldende reguleringsplan, der eiendommen er regulert til «*Fritids- og turistformål, Vertshus*».

Det er ikke grunnlag for å drive serveringsvirksomhet på stedet.

Leiligheter som er beheftet med utleieplikt i reguleringsbestemmelsene er lite attraktive å eie, og som følge av dette er det ikke regningssvarende å bygge etter et slikt konsept.

Hensikten med reguleringen er å justere planen slik at området kan videreutvikles på en positiv måte, i tråd med tiden og forholdene, med en sluttsituasjon godt forankret i miljø-estetiske kvaliteter.

Eiendommen tenkes bebygd med fritidsleiligheter/enkelthytter. Bygningenes utforming vil i hovedsak forholde seg til gjeldende reguleringsbestemmelser, når det gjelder byggegrenser, arealutnyttelse og høyder.

Offentlige serviceanlegg for skjærgårdstjenesten videreføres.

Portør havn

Planområdet som omhandler Portør havn ble opprinnelig tatt med på grunn av innspill fra daværende plan- og bygningssjef i 2017. Samtidig som det også vil være naturlig at hytte-/leilighetseiere vil ønske båt, og muligheten for å komme ut på sjøen.

Det er vist et område i Portør havn hvor det tenkes etablert flere båtplasser, for nye leiligheter og for allmennheten. Det er allerede innregulert brygger i området. Bryggenes utforming/ plassering må vurderes, spesielt opp mot aktiviteten på den fylkeskommunale Portør brygge.

Konsekvensutredning

Planen er vurdert i forhold til Forskrift om konsekvensutredninger. Planlagte tiltak er vurdert til ikke å omfattes av forskriften.

Planområdet har begrenset areal, og store deler av nye tiltak vil være i tråd med gjeldende reguleringsplan eller kommuneplan.

Forslagsstillere og reguleringsarkitekt

Forslagsstiller er Saldo AS

Reguleringsarkitekt er Arkitekthuset Kragerø AS v/ David Løffler og Grethe Haustveit

Grunneiere

Grunneiere som berøres av planen er:

“Himmel og Hav”-området				
Gnr	Bnr	Snr	Adresse: Nordre Portør nr.	Navn
7	29			Miljødirektoratet
7	220	0/1	2	Saldo AS
7	220	0/2	4A	Miljødirektoratet
7	220	0/3	4E	Saldo AS
7	220	0/4-19		Sparebank 1 Østlandet
7	220	0/20	4D	Saldo AS
7	220	0/21	4F	Øyvind Sletten
7	220	0/22	4C	Øyvind Sletten
7	220	0/23	4G	Saldo AS
7	220	0/24	4B	Øyvind Sletten
Portør havn				
Gnr	Bnr	Snr	Adresse: Portør- veien nr.	Navn
7	37		186	Helen Gathe, Sigrid Klausen og Tom Christophersen Setsaas
7	59		190	Berit Rønning Clausen, Harald Rønning Clausen og Hilde Rønning Clausen
7	204		188	Helen Gathe, Tom Christophersen Setsaas og Portør Krets
89	1			Vestfold og Telemark fylkeskommune

Sentrale temaer

- Plassering/utforming av bygg ift. landskap samt nær- og fjernvirkning
- Universell utforming
- Uteareal/lekeplass
- Parkeringsløsning
- Brygger

Informasjon og medvirkning

Oppstart av planarbeidet varsles med annonse i Kragerø Blad Vestmar. Samtidig sendes det ut brev med forhåndsvarsel direkte til berørte grunneiere og naboer samt aktuelle offentlige høringsinstanser. Forhåndsvarsel publiseres i tillegg på kommunens hjemmeside. Referat fra

oppstartsmøtet i plansak den 19.01.2023 kan leses på kommunens hjemmeside.

Ved levering av planforslag til kommunen publiseres dette på kommunens hjemmeside. Dersom politisk planorgan etter 1. gangs behandling vedtar å sende planforslaget til høring og offentlig gjennomsyn, kunngjøres dette på kommunens hjemmeside samt med annonse i lokalavisen.

Merknader til forhåndsvarselet

Spørsmål som gjelder forhåndsvarslingen og det videre planarbeidet skal stiles til Arkitekthuset Kragerø AS, telefon 35 98 33 00.

Innspill til planarbeidet sendes til følgende adressat/adresse:

Arkitekthuset Kragerø AS
P. A. Heuchs gt. 25, 3770 Kragerø

For e-post benyttes denne adressen: post@arkitekthuset.no.

Kopi av merknader sendes til:

Kragerø kommune
enhet for bygg og areal
postboks 128, 3791 Kragerø

For e-post benyttes denne adressen: post@kragero.kommune.no

Frist for merknader til oppstart av planarbeidet er satt til: 12.05.2023

Videre saksgang

Etter at varslingsfristen er ute, vil planforslag bli utarbeidet og sendt inn til kommunen for behandling. Politisk planorgan avgjør om forslaget skal fremmes ved at det sendes til høring og offentlig ettersyn. I høringsperioden vil det på ny være anledning til å komme med merknader før planforslaget tas opp til sluttbehandling.

Med vennlig hilsen

ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS
LUNØE & LØFFLER SIVILARKITEKTER MNAL



Vedlegg: *Oversiktskart 1:10 000*
 Varslingskart 1:2000
 Hovedutvalg for Plan, bygg og miljø - vedtak