



Kragerø kommune

Oppsummering av hovedmomentene i mottatte merknader til høring og offentlig ettersyn med forslagsstillers og kommunedirektørens kommentarer

Plannavn	Detaljregulering for FT1, Kragerø Resort
PlanID	211
Saksnummer	23/3063

Planforslaget har vært på høring og offentlig ettersyn i perioden 02.05.2023 – 13.06.2023.

Kragerø kommune mottok totalt 14 høringsuttalelser til planforslaget. Følgende har kommet med uttalelse:

1. Statsforvalteren i Vestfold og Telemark
2. Vestfold og Telemark Fylkeskommune
3. Lisbeth Lie
4. Kirsten Elisabeth Vaagen
5. Thomas Domino Lie
6. Tomas Langbo
7. Bård Fekene, Marianne Fjeld og Joakim Fjeld Fekene
8. Marit Skansen, Ingvild Skansen og Pål Jensen
9. Morten Buck
10. Roy Styve og Olav Chen – Kragerø Resort – sameiet I og II.
11. Ynge Åkvåg
12. Johnny Johnsen
13. Inge M. Bae Mysen
14. Jan Kleveland

	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Kommunedirektørens kommentar
	Offentlige instanser		
1	<i>Statsforvalteren i Vestfold og Telemark</i> <i>Dato: 23.05.2023</i>		
	Statsforvalter uttaler at de ikke har prioritert denne saken og gir derfor ikke uttalelse. Bemerket at dersom det er konkrete forhold ved plan som kommunen ønsker at Statsforvalteren skal ta stilling til, ber de om at kommunen tar kontakt.	Statsforvalteren ga en grundig merknad ved varsel om oppstart. Punktene i merknaden er fulgt opp i plan som ble sendt på høring.	Tas til orientering.
2	<i>Vestfold og Telemark Fylkeskommune</i> <i>Dato: 12.06.2023</i>		
	<u>Samferdse</u> Viser til at planforslaget foreslår å fjerne venstresvingefeltet fra øst på fv. 351 og etablere trafikkøye med tilrettelagt kryssing for myke trafikanter. VTFK	Forslagsstiller er tilfreds med at valgt løsning gis tilslutning.	Tas til orientering.

<p>mener dette er et godt grep som ivaretar trafikksikkerheten på en god måte og gir sin tilslutning.</p> <p>Bemerk at det i planmateriale ikke fremkommer om det er gjort sporingsanalyser for dimensjonerende kjøretøy. Vurderer at det må gjøres sporing med lastebil.</p> <p>Når det gjelder tiltak på fylkesvei må det i reguleringsbestemmelsene settes rekkefølgekrav til at det inngås gjennomføringsavtale og at detaljerte byggeplaner for tiltaket må være godkjent av veieier før IG for tiltak på fylkesveien. Denne bestemmelsen vil gjelde for både kryssombygging og trafikksikkerhetstiltak</p> <p>Viser til vedtak fra 1.gangsbehandlingen der det fremgår at en ønsker at det inngås en utbyggingsavtale på bakgrunn i funn i TS-inspeksjonen. Et rekkefølgekrav i en reguleringsplan bør vise til konkrete tiltak og rekkefølge for gjennomføring av tiltakene. Oppfordrer til videre dialog mellom utbygger, kommunen og VTFK om rekkefølgekravet før planen vedtas. VTFKs holdning er at en må arbeide for å finne en løsning som ivaretar utbyggers utbyggingsplaner, kommunens ønske om utvikling og samtidig ivareta hensynet til trafikksikkerheten på fylkesveien. I dialogen bør omfang av tiltak, innslagspunkt for rekkefølgekrav og samarbeid/samhandling mellom de ulike partene avklares.</p> <p><u>Planfaglig veiledning</u> Ber om at plankartet suppleres med målsatte bredder.</p> <p>Illustrasjonsplan viser forlengelse av fortau og trapper inne i BG2 som er regulert til vegetasjonsskjerm. Ber kommunen vurdere hvordan etablering av dette sikres tilstrekkelig når områdevegetasjonen skal bevares.</p>	<p>Det er gjennomført sporingsanalyser for det som er foreslått løsning, men disse er ikke vist i planmateriale. Sporing kan vedlegges til 2.gangsbehandling.</p> <p>Det er gjennomført dialog møte med utbygger, kommunen og fylkeskommunen den 26.06.2023. I møte ble det diskutert løsning for å sikre tiltak gjennom rekkefølgekrav. Forslag til rekkefølgekrav er oversendt kommunen.</p> <p>Plankartet er supplert med målsetting.</p> <p>Vist løsning for gangvei/trapper i illustrasjon går i svært liten grad inn i regulert grønnstruktur. Ligger i all hovedsak innenfor areal regulert til fortau og annen veggrunn.</p>	<p>Kommunedirektøren bekrefter at sporingsanalyser med lastebil er gjennomført og vedlegges saken (se vedlegg x).</p> <p>Fylkeskommunen bekreftet i e-post 14.08.2023 at foreslåtte rekkefølgekrav kan aksepteres.</p> <p>Rekkefølgekravene henviser til rapporten fra TS-inspeksjonen og gir nå krav knyttet til konkrete tiltak:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.Ombygging av kryss ved avkjøring til Kragerø Resort 2.Utbedring av avvik knyttet til rekkverk mellom Kragerø Resort og Kragerøfjorden camping 3.Utbedring av sikt i avvik M1161 4.Utbedring og oppføring av nye bakgrunns markeringer for hele strekningen mellom Kragerø Resort og Tangen. <p>Revidert plankart, datert 30.06.2023 har inntegnet målsatte bredder.</p> <p>Tas til etterretning. Følges opp ved søknad om tiltak.</p>
--	--	---

Private og organisasjoner

Det er 6 privatpersoner/eiere av eksisterende leiligheter som har sendt inn tilnærmet likelydende merknader. Disse er oppsummert samlet og kommentert nedenfor (3. Lisbeth Lie (23.05.23), 4.Kirsten E. Vaagen (23.05.23), 5.Thomas D. Lie (24.05.23), 6.Thomas Langbo (25.05.23), 7.Joakim F.Fekene (30.05.23) og 9.Morten Buck (01.06.23)).

<p><u>1.Friområdet</u> Omregulering av friområder må ikke tillates for maksimering av utvikling av ferieleilighet med tanke på ren eiendomsutvikling og profit. -Det må være 0 toleranse for at en slik utbygging skal gå på bekostning av eksisterende bebyggelse med tanke på sol, utsikt, sjenanse. -Planen slik det er fremlagt medfører at mange eksisterende leil. mister utsikt og verdi. -Aksepterer ikke at nye leil. kvaliteter skal gå på bekostning av eksisterende. -Mange av ill. som er lagt ved er særdeles misvisende og feil. Må sette seg godt inn i dokumentene for å finne ut konsekvensene av denne utbyggingen. -Argumentasjon om at det ikke foringer grøntområder og</p>	<p><u>1.Friområdet</u> Planen legger opp til en omdisponering av arealer. Arealer som i kommuneplanen er avsatt til utbygging er i reguleringsplanen regulert til grøntarealer. Det var dette som ble avklart i prinsippavklaringen.</p> <p>En utbygging av et areal som grenser til et eksisterende utbyggingsområdet vil på en eller annen måte få konsekvenser for eksisterende boenheter etc. Det er som en del av konsekvensutredningen som følger planen beskrevet konsekvensene for eksisterende leiligheter basert på det forslag til utbygging som foreligger. Det er godt beskrevet at det er deler av eksisterende bebyggelse som får noe</p>	<p><u>1.Friområdet</u> Det foreligger politiske vedtak om omdisponering av utbyggingsformål i gjeldene Kommuneplan, ref. prinsippsak. Hoveddrømmene i planforslaget som nå fremmes for sluttbehandling vurderes å være i tråd med gitte føringer.</p> <p>Bakeforeliggende bebyggelse vil kunne oppleve ulemper 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 på sommerhalvåret.</p>
---	--	---

	<p>eksisterende leil. er en argumentasjon som kun er tilpasset utbygger.</p> <p><u>2.Varme og kalde senger</u> Uttaler at planarbeidet ble solgt inn som en videreføring av Kragerø resort med behov for flere varme senger og flere arbeidsplasser. Viser til at det markedsføres 135 leil. og kun 80 hotellrom. Bør ikke andel varme og kalde senger reguleres inn.</p> <p><u>3.Parkering, trafikk, biler/golfbiler</u> Uttaler at det i dag er store parkeringsutfordringer på resorten fellesferien. Mener det bør være krav i bestemmelsene om p-plasser for hotellrom og gjester. Økt trafikk med biler og golfbiler vil kreve mer tilrettelegging for myke trafikanter og for golfbilveier og golfbilverkøyning. Mener dette ikke er tilstrekkelig utredet i planarbeidet.</p> <p><u>4.Utvidelse av eksisterende hotell</u> Viser til at eksisterende hotell kan utvides med inntil 1000 kvm BYA.</p> <p><u>5.Vei Tangen-Stabbestad</u> Uttaler at veien mellom Tangen og Stabbestad ikke har blitt uredet tilstrekkelig eller fått en nødvendig forhåndsuttalelse fra SVV ifm trafikkøkningen. Mener dette burde vært utbedret bedre før en 1.gangsbehandling. mener det bør være et krav at veien utvides slik at minimum 2 lastebiler kan møtes hvor som helst på strekningen.</p> <p><u>6.Rekkefølgekrav</u> Uttaler at veien mellom Tangen og Stabbestad må utvides og utbedres før IG. Dette pga. stor trafikkøkning av betong og lastebiler under byggingen. Uttaler at hotellrommene må bygges og ferdigstilles før ferieleilighetene påbegynnes.</p>	<p>reduert utsikt. Forslagsstiller mener at de illustrasjonene som følger i planbeskrivelsen og konsekvensutredningen beskriver tiltaket på en god måte. Det er ikke argumentert for at utbyggingen ikke vil gi noe forringelse. Utbyggingen er beskrevet å ha negative konsekvenser for en del tema, men at dette er konsekvenser som bør kunne være akseptable for å få til en utbygging som styrker Kragerø Resort og Stabbestad.</p> <p><u>2.Varme og kalde senger</u> Det har ikke vært en intensjon å kun tilrettelegge for varme senger. En har vært åpne på at leilighetsbyggene vil være fritidsboliger for salg. Disse leilighetene vil også bidra til utvikling av destinasjonen Kragerø resort og selve hotell/spaanlegget.</p> <p><u>3.Parkering, trafikk, biler/golfbiler</u> Det planlegges p-kjeller under ny hotelldel. Det er ikke satt et minstekrav til parkering for hotell. Dette kan tilpasset vurdert behov.</p> <p>Det er regulert inn løsning for myke trafikanter langs Stabbestadveien og utforming av kryss med Fv351 der myke trafikanter er ivarettatt.</p> <p><u>4.Utvidelse av eksisterende hotell</u> Det er lagt inn en utvidelsesmulighet for hotellet innenfor felt HO1. Det er lagt inn et areal men det er ikke konkrete planer. Gir mulighet for utvidelse av areal for restaurant/bar og inn mot p-anlegg.</p> <p><u>5-6.Vei og rekkefølgekrav</u> Det er i samarbeid med VTFK gjennomført en trafikkikkerhetsinspeksjon for Fv.351 fra Tangen til Stabbestad. Trafikkikkerhet er derfor omfattende vurdert i forbindelse med planprosessen, men gjennomføres som et eget prosjekt. Det er tatt inn rekkefølgekrav som skal sikre en utbedring av aktuelt kryss med Fv.351 og tiltak på strekningen til Tangen.</p> <p>SVV er ikke veieier på fylkesvegen og tiltak avklares derfor med VTFK.</p>	<p>Retten til utsikt er ikke lovbestemt eller omfattet av plan- og bygningsloven. Kommunedirektøren har forståelse for ulempene dette medfører.</p> <p>Kommunedirektøren viser forøvrig til Areal- og transportplan for Telemark 2015-2025 og Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging som bl.a. sier at det i by- og tettstedsområder bør legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon.</p> <p><u>2.Varme og kalde senger</u> Viser til forslagsstillers kommentar.</p> <p><u>3.Parkering, trafikk, biler/golfbiler</u> Kommunedirektøren viser til kommuneplanens bestemmelser §1.11 Fellesbestemmelser om parkering:</p> <p><i>«Hoteller skal ha oppstillingsplass for biler i samsvar med egne vedtak, samt tilfredsstillende ut- og innkjøringsforhold. Beslutning om vedtak treffes i detaljreguleringsplan eller ved behandling av den enkelte byggesak.»</i></p> <p><u>4.Utvidelse av eksisterende hotell</u> Viser til forslagsstillers kommentar.</p> <p><u>5.Vei Tangen-Stabbestad</u> Viser til forslagsstillers kommentar.</p> <p>Kommunedirektøren bekrefter at fylkeskommunen har akseptert planens rekkefølgekrav og forholdet til fylkesveien vurderes å være avklart.</p> <p>Påpeker mulighetene for bruk av fergetransport. Vil kunne avlaste fylkesveien ytterligere.</p>
8	<p><i>Mari Skansen, Ingvild Skansen og Pål Jensen</i> <i>Leilighetseiere ved Kragerø Resort. Dato: 04.06.2023</i></p>		
	<p>Registrerer at det er lagt frem at det vil bli etablert en egen adkomstveg for de nye fritidsleilighetene. I denne forbindelse bør det være en klar forutsetning at denne skal bygges og gjøres ferdig før igangsettelse av utbyggingen.</p> <p>I forhold til store kjøretøy bemerkes det at man bør ha en klar og tydelig plan for hvordan man skal frakte materialer, anleggsmaskiner osv hvis dette skal foregå på den smale strekningen mellom Tangen og Stabbestad. Bemerket at det</p>	<p>En har fremmet en løsning med adkomst fra Stabbestadveien nede mot Fv.351 for å ikke belaste med trafikk gjennom eksisterende p-anlegg eller via golfområdet. Det er regulert en ny utforming av krysset Stabbestadveien/Fv. 351 og gitt rekkefølgekrav til opparbeidelse.</p> <p>Det er i samarbeid med VTFK gjennomført en trafikkikkerhetsinspeksjon for Fv.351 fra Tangen til Stabbestad. Trafikkikkerhet er derfor omfattende vurdert i forbindelse</p>	<p>Kommunedirektøren er enig i vurderingene om at det bør stilles krav til opparbeidelse av adkomstvei (KV5) og fortau (FOS) før det gis brukstillatelse/ferdigattest for tiltak i H02 og FBK.</p> <p>Kommunedirektøren anbefaler at det innarbeides bestemmelser om krav til anleggsplan ved søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal</p>

	er store deler av strekningen Tangen-Stabbestad som bør utbedres. Denne strekningen er knapt forsvarlig i enkelte perioder i dag	med planprosessen, men gjennomføres som et eget prosjekt. Strekningen er ikke spesielt ulykkesbelastet i dagens situasjon	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.
10	Roy Styve og Olav Chen på vegne av Sameie I og II – Kragerø Resort Dato: 05.06.2023		
	<p><u>1.Forholdet mellom eksisterende og planlagt bebyggelse.</u> Forstår det slik at Kragerø kommune har stilt seg positive til en endring av arealbruk, men har Kragerø kommune interesse av å avgi LNF arealer for en så stor utvidelse og utbygging av rene fritidsleiligheter i øst. Planområdet er gjennom planprosessen utvidet fra 44 daa til 120 daa, noe som bør kreve en ny prinsippavklaring.</p> <p>Mener økning i byggehøyder fra eksisterende bebyggelse på 3 etasjer til inntil 5 etasjer vil bryte med anleggets skala og gi en mer dominerende fjernvirkning. Mener høyden bør senkes til 3 etasjer og at blokkene må skyves lengst mulig østover. For å gi fri utsikt for eksisterende leiligheter. Slik de nå er tegnet er de sterkt forringende for utsyn/utsikt.</p> <p><u>2.Veiløsning Tangen – Stabbestad</u> Kan ikke se at veien mellom Tangen og Stabbestad er blitt utredet tilstrekkelig eller fått en nødvendig forhåndsgodkjenning fra SVV.</p> <p><u>3.Atkomst og parkeringsløsning</u> Det er vist ny adkomstveg opp til de nye leilighetene fra eks. avkjørsel fra Fv. 351. Dette oppfattes som en god løsning, da dette ikke fører til økt trafikk gjennom eksisterende anlegg. Det er viktig å sørge for god trafiksikkerhet i krysset mellom eks. vei opp til hotellanlegget og den nye atkomstveien.</p> <p><u>4.Tilgang til fellesfasiliteter</u> Eksisterende leilighetseiere har hatt tilgang til fellesfasiliteter som golf, tennis etc. Er opptatt av at eksisterende eieres tilgang ikke forringes. En økning av hotellrom og leiligheter vil føre til betydelig press på fellesfasiliteter. Ønsker at det utredes hvordan kapasiteten skal ivaretas. Det er beskrevet at det er en mulighet for at tennisbanene blir erstattet med parkering. Dette ville være en forringelse av fellesfasilitetene. Ber om at dette utdypes.</p> <p><u>5.Konsekvenser for tilbakeleie</u> Det planen legger til rette for (leil 135 + 80 hotellrom) er en betydelig økning av totalkapasiteten i anlegget. Er opptatt av hvordan dette vil påvirke eksisterende</p>	<p><u>1.Forholdet mellom eksisterende og planlagt bebyggelse</u> Kommunen har gjennom prinsippavklaringen og 1.gangsbehandlingen stilt seg positive til arealendringen. I prinsippavklaringen er det vist at areal for parkering og Ft1 er ca 15,9 daa. Utbyggingsarealer for hotell og leiligheter (nye) er 4,71daa + 14,73 daa, dvs ca 19,4 daa. Planforslaget avviker i svært liten grad fra prinsippavklaringen som ble behandlet.</p> <p>I de områdene en legger opp til inntil 5 etasjer er terrenget skrånende mot øst og det er ikke bebyggelse i bakkant som blir sjenert av dette. En har avveid volumer opp mot den forringelsen det gir for eksisterende bebyggelse. Det er vanskelig å unngå at noen av de eksisterende leilighetene blir berørt uten å redusere så mye at tiltaket ikke er gjennomførbart økonomisk.</p> <p><u>2.Veiløsning Tangen – Stabbestad</u> Det er i samarbeid med VTFK gjennomført en trafiksikkerhetsinspeksjon for Fv.351 fra Tangen til Stabbestad. Trafiksikkerhet er derfor omfattende vurdert i forbindelse med planprosessen, men gjennomføres som et eget prosjekt.</p> <p><u>3.Atkomst og parkeringsløsning</u> En har fremmet en løsning med adkomst fra Stabbestadveien nede mot Fv.351 for å ikke belaste med trafikk gjennom eksisterende p-anlegg eller via golfområdet. Det er regulert en ny utforming av krysset Stabbestadveien/Fv. 351 og gitt rekkefølgekrav til opparbeidelse.</p> <p><u>4.Tilgang til fellesfasiliteter</u> Tiltakshaver er klare på at en utbygging med flere enheter gir rom for å øke tilbudet av fellesfasiliteter i Kragerø resort området. Padeltennisbane er eksempel på en fellesfasilitet som er åpnet i det senere Planen som har ligget på høring har ikke med arealet ved tennisbanen. Det er ikke aktuelt å endre dette området gjennom denne planen.</p> <p><u>5.Konsekvenser for tilbakeleie</u> Eksisterende tilbakeleie er privatrettslige forhold som ikke berører denne reguleringsplanen. Det er ikke vurdert</p>	<p>Krav til høy arealutnyttelse i eksisterende byggeområder innenfor definert senterstruktur.</p> <p>Viser til forslagsstiller kommentar.</p> <p>Viser til forslagsstiller kommentar.</p> <p>Anses som et privatrettslig forhold planmyndigheten ikke tar stilling til.</p>

	driftskonsept og tilbakeleie til de eks. leilighetene.	om nye leiligheter eller hotell påvirker denne ordningen	
11	Yngve Åkvåg Dato: 05.06.2023		
	<p><u>1.Rekkefølgekrav/vei</u> Burde vært avklart før 1.gangsbehandling. Et minimum bør være at det skal utvides slik at 2 lastebiler kan møtes hvor som helst mellom Tangen og Stabbestad. Rekkefølgekrav på det som må gjøres må komme før IG, ikke på brukstillatelse. Her vil det gå flere tusen betongbiler og lastebiler, mye om vinteren. Trafikksikkerhetsmessig må dette på plass før utbyggingen starter.</p> <p><u>2.Høyde</u> Mye er omregulert fra friområder og mener da at det burde være 0 toleranse på at leiligheter bak mister utsikt. Nye tak burde hatt maks høyde slik som gulv i leiligheter bak. Viser til feil i fig 6 i saksfremstillingen.</p> <p>Uttaler at fjernvirkning er viktig og 3D som følger saken er misvisende fugleperspektiver og man må grave i materien for å se at det blir ingen utsikt fra mange leiligheter bak.</p> <p>Det er angitt etasjehøyde i forslag på bestemmelser. Det bør kun være maks kotehøyde som gjelder.</p> <p>Mener materialet fra forslagsstiller har vært svært mangelfullt og misvisende fra stort mht hvor stort og ruvende hotellbygget og leilighetene vil bli.</p> <p><u>3.Varme senger/utleieplikt</u> Mener det har vært argumentert med at utbyggingen er med bakgrunn i at en trenger flere enheter for å ivareta arbeidsplasser ved Resorten. Viser bl.a. til tekst i prinsippavklaringen.</p> <p>Viser til at leiligheten har blitt markedsført den siste tiden og 15 enheter solgt. Uttaler at ingen ting tilsier at leiligheten er type sale and leaseback eller utleieplikt. Burde det ikke være krav i bestemmelsene. Mener at dette er viktig for å få en bedre utnyttelse av utbyggingen gjennom året.</p> <p>Det burde også vært et rekkefølgekrav at hotellbyggene bygges før leilighetene.</p> <p><u>4. Parkering/biler</u> Uttaler at det er et kjempeproblem med parkering på resorten og farlige trafikksituasjoner og kaos i juli. Det må vel være et krav til p-plass for hotellrom. Om leilighetene blir bygd ut vil p-problemet på resten av resorten bli enda større</p> <p><u>5.Utvidelse av eksisterende hotell</u></p>	<p><u>1.Rekkefølgekrav/vei</u> Det er gitt forslag til rekkefølgekrav for ny kryssutforming Fv. 351/Stabbestadveien, og for tiltak på Fv. 351. Dette lå i bestemmelsene til 1.gangsbehandlingen. Bestemmelsene vil bli diskutert videre med VTFK og kommunen før endelig behandling.</p> <p>Tall på anleggstrafikk vil ikke være i en slik skala at det får betydning for trafikkavviklingen på fylkesveien. En tar sikte på å gjennomføre anleggsperioden utenom høysesongen da trafikkmengden er vesentlig lavere enn i juli for å redusere påvirkning på eksisterende leiligheter og hotell</p> <p><u>2.Høyde</u> Det er gjennomført en prinsippavklaring for arealbruk. En kan ikke se at 0-toleranse må være et krav. En har forsøkt å ivareta utsikt for eksisterende bebyggelse bl.a. ved å trekke ny bebyggelse så langt øst som mulig.</p> <p>Det er riktig at fig.6 i saksfremstillingen er feil og kun viser dagens bebyggelse. Men dette er vist rett i planbeskrivelsen. Det er vist illustrasjoner både i fugleperspektiv for å gi en oversikt og fra reelle standpunkt fra sjøen og fra eksisterende leiligheter. Det er et omfattende materiale slik at man må inn dokumentene for å se konsekvensvurderingen. Forslagsstiller mener at det er viktig at både byggehøyder til gesims og maks kote angis. Dette er for å sikre at man ikke gjør store terrengendringer for å etablere flere etasjer.</p> <p><u>3.Varme senger/utleieplikt</u> En har vært åpne på at leilighetene i planen skal være fritidsboliger. Det har ikke vært aktuelt å stille krav om utleie. Leiligheter solgt som selveier uten utleiekrav vil også bygge opp om resorten og gi økt bruk og mulighet for utvikling av fellesfasiliteter osv.</p> <p>En kan ikke se noen grunn til at hotelldelen må bygges først.</p> <p><u>4. Parkering/biler</u> Parkering til leilighetene vil bli etablert under de enkelte blokkene. Antall p-plasser til hotell blir vurdert i sammenheng med eksisterende anlegg.</p> <p><u>5.Utvidelse av eksisterende hotell</u> Det er lagt inn en utvidelsesmulighet for hotellet innenfor felt HO1. Det er lagt inn et areal, men det er ikke konkrete planer.</p>	<p>Viser til tidligere kommentarer.</p> <p>Det er angitt bestemmelsesområder med maksimale kotehøyder for de ulike byggeområdene i planbestemmelsene.</p> <p>Viser til tidligere kommentarer.</p>

	<p>Bemerket at det i bestemmelsen står at eksisterende hotell kan utvides med inntil 1000 kvm BYA. Hvor skal dette skje.</p> <p><u>6.Vann</u> Vannkapasitet er et kjempeproblem i Kragerø, også på Kragerø resort. Spør om en kan tillate en eneste kvm utbygging før dette er ordnet og utvidet.</p> <p><u>7.Adkomst</u> Positivt at atkomst går rett opp fra krysset/avkjøringen. Men mener golfbiler kan være et problem.</p>	<p>Gir mulighet for utvidelse av areal for restaurant/bar og inn mot p-anlegg.</p> <p><u>6.Vann</u> Det er krav i bestemmelsene om at det før det gis rammetillatelse for tiltak skal foreligge en teknisk løsning å sikre vann- og avløpskapasitet som er godkjent av Kragerø kommune.</p> <p><u>7.Adkomst</u> Golfbiler må benytte eksisterende traseer for dette.</p>	
12	<p><i>Johnny Johnsen</i> <i>Dato: 06.06.2023</i></p>		
	<p>Uttaler at det er vanskelig for utenforstående å se nøyaktige plantegninger med kote/høyder og plassering i forhold til eksisterende bygg. Svært uheldig da det blir vanskelig for mange å se konsekvensene.</p> <p>Mener det er sagt i planarbeidet at nye bygg ikke skal hindre utsikt/lysinnslipp, men utfra det de kan se er ikke dette tilfelle. Slik planen ligger vil deres leilighet på bakkeplan miste betydelig utsikt.</p> <p>Ber om at det utstedes nøyaktige illustrasjoner som viser hvor bygg er planlagt samt størrelser/høyder på disse.</p> <p>Parkering og trafikk er en utfordring allerede i dag, mener dette er utilstrekkelig utredet.</p>	<p>Det er vedlagt tegninger og tatt inn en rekke illustrasjoner i planbeskrivelsen til planforslaget. Forslagsstiller mener at dette gir god mulighet til å se konsekvensene av tiltaket, selv om konsekvensene for den enkelte boenhet ikke er vist i detalj.</p> <p>Det er gjennom prosessen sagt at man tilpasse ny bebyggelse til eksisterende, men en har vært åpen på i informasjonsmøter at noen vil få redusert utsikt i noen retninger.</p> <p>De illustrasjonene som følger planen gir plassering og høyder på ny bebyggelse.</p> <p>Trafikksikkerhet er utredet for Fv. 351 i samråd med VTFK</p>	<p>Kommunedirektøren mener konsekvensene av foreslåtte tiltak er godt dokumentert i saken.</p> <p>Viser til øvrige kommentarer mht. tap av utsikt og sol.</p> <p>Trafikkvurderinger anses som ivare tatt i plan. Jf. Dialog med fylkeskommune og krav til gjennomføring av konkrete tiltak.</p>
13	<p><i>Inge M. Bae Mysen på vegne av sameiet III – Kragerø resort</i> <i>Dato: 08.06.2023</i></p>		
	<p><u>1.Høyde på bygg</u> Viser til at dagens utsikt må opprettholdes ved utbygging av hotellet.</p> <p>Viser til at prinsippavklaringen la til grunn en utvikling som ikke skulle komme i konflikt med enheter i bakkant.</p> <p>Bebyggelsen bør trappes ned mot vest, i tråd med helningen på adkomsten.</p> <p><u>2.Anleggsvei ved utbygging i øst</u> Ønsker at planlagt adkomstvei for tungtransport blir som sikkert. Det må iverksettes tiltak for å redusere plagene med tanke på støy og støv.</p> <p><u>3.Utrykningskjøretøy</u> Forslår at anleggsveien som etableres også vil fungere som permanent utrykningsvei for leilighetene.</p> <p><u>4.Grønt belte</u> Viser til uttrykket «grønt belte» har blitt brukt ved flere anledninger i presentasjoner i forbindelse med prosjektet. Ønsker en konkret uttalelse</p>		<p>Viser til tidligere kommentarer.</p> <p>Løsningen som ble skissert i prinsippavklaringen er vurdert som lite realiserbart grunnet byggbarhet og rasjonalitet for parkering og adkomst til leilighetene.</p> <p>Kommunedirektøren har foreslått endringer i planen som ivaretar forholdet til anleggsperioden.</p> <p>Denne løsningen vurderes som lite gjennomførbart da adkomsten leder til parkeringskjeller med høydebegrensning.</p> <p>Kommunedirektøren er ikke kjent med presentasjonene det henvises til, men påpeker at de ubebygde arealene mot nord reguleres til</p>

	på hvordan «grønt belte» blir hensyntatt, spesielt med hensyn til bebyggelsen foran rekke B.		grønnstruktur/vegetasjonsskjerm med bestemmelser som sikrer dette.
14	<i>Jan I. Kleveland</i> Dato: 12.06.2023		
	<p>Henviser innledningsvis til tidligere merknader knyttet til prinsippavklaringen.</p> <p>Påpeker at foreslått bebyggelse vil resultere i en betydelig reduksjon av deres sjøutsikt.</p> <p>Foreslår at bebyggelsen reduseres med 1.etg, eller plasseres lavere i terrenget.</p> <p>Mener foreslått plassering vil medføre utfordringer ift. å bli kvitt snø fra hovedveien vinterstid.</p> <p>Viser til at det ikke foreligger utbyggingsmuligheter i gjeldende reguleringsplan og dette ble signalisert ved kjøp av leilighet den gang. Dette må hensyntas med henvisning til plan- og bygningsloven.</p> <p>Ny plan bør i høyeste grad ta hensyn til at dagens utsikt opprettholdes.</p>		<p>Kommunedirektøren tar kun stilling til denne konkrete plansaken og anser forhold knyttet til prinsipp sak som avklart.</p> <p>Viser til øvrige kommentarer vedrørende temaet.</p> <p>Lite sannsynlig problematikk. Dette ivaretas som del av den ordinære vinterdriften.</p> <p>Kommunestyret som øverste planmyndighet har fattet vedtak om omdisponering. Dette gjelder selv om området tidligere ikke var regulert til utbygging</p>