

DETALJREGULERING

DEL AV SKIENSUND, GBNR 23/237, 23/290

KRAGERØ KOMMUNE - PlanID 53B

Myhre Jacobsen/Schibsted/Schibsted Jacobsen

22.11.2021

ARKITEKTHUSET
LUNØE & LØFFLER

SIVILARKITEKTER
MNAL

KRAGERØ KOMMUNE – PlanID 53B

DETALJREGULERING DEL AV SKIENSUND, GBNR 23/290, 23/237

1 Sammendrag

1.1 Sammen drag

Tiltakshavere har alle en forbindelse til Borteid og som grunneiere har de over lang tid vurdert å utnytte deler av eiendommen til fritidsbebyggelse. I forbindelse med rullering av kommuneplanen ble det lagt inn et område for fritidsbebyggelse på deler av eiendommene g/bnr. 23/237 og 23/290.

Veien frem til reguleringsforslaget har vært lang og det er gjort mange og grundige vurderinger underveis.

Planforslaget legger til rette for 10 nye fritidsboliger sør for høydedraget Borteidknuten.

Det planlegges et hyttefelt bestående av hytter som plasseres skånsomt i terrenget og som tilpasses omgivelsene i material- og farge bruk.

Hyttene får adkomst via Skiensundveien, med felles parkeringsplass og adkomstvei for av og på lessing.

2 **Bakgrunn**

2.1 **Hensikten med planen**

Hensikten med planen er å legge til rette for fritidsbebyggelse sør for høydedraget Borteidknuten. Hyttene legges mellom 100 – 200 m fra strandlinjen og bakenfor etablert hyttebebyggelse. Vegetasjon ivaretas så langt det er mulig og området videreføres som naturområde med begrensede inngrep. Det har vært viktig for tiltakshaver å anlegge et hyttefelt som plasseres skånsomt i terrenget, der fjernvirkningen fra sjøen vektlegges og silhuett unngås. Tiltakshaver har vært i kontakt med flere ferdighytteprodusenter for å finne en hytte som kan passe terrenget på Skiensund. Det tenkes oppført to forskjellige hyttetyper fra samme leverandør på tomtene, der form, høyder og materialbruk har vært avgjørende i valget av hytte.

Området får adkomst fra Skiensundvegen, med parkering ved etablert P-plass sør i planen. Det etableres adkomst opp i feltet, men det skal ikke være permanent parkering inne blant hyttene, veien skal kun benyttes til av og på lessing.

2.2 **Forslagstiller, plankonsulent og eierforhold**

Forslagsstiller er Geir Myhre Jacobsen, Atle Myhre Jacobsen, Halvor Schibsted og Ingrid Schibsted Jacobsen.

Reguleringsarkitekt er Arkitekthuset Kragerø AS

Eiendomsforhold:

gnr	bnr	fnavn
23	237	Geir Myhre Jacobsen og Atle Myhre Jacobsen
23	290	Halvor Schibsted og Ingrid Schibsted Jacobsen

2.3 **Tidligere vedtak som er av betydning for planarbeidet**

Det ble innsendt innspill til kommuneplans arealdel for Kragerø 2017 – 2029 i juni 2017, innspillet ble senere vedtatt og lagt inn i kommuneplanen.

2.4 **Utbyggingsavtaler**

Det ble varslet en mulig utbyggingsavtale i forbindelse med oppstart av planarbeidet. På varslingsstadiet hadde ikke kommunen konkludert om behovet for utbyggingsavtale var påkrevd. Underveis i prosessen

skriver kommunen v/Kenneth Haugholt at dersom det er ønskelig med kommunal overtakelse, behov for oppdateringer el, anbefaler de at det etableres en utbyggingsavtale.

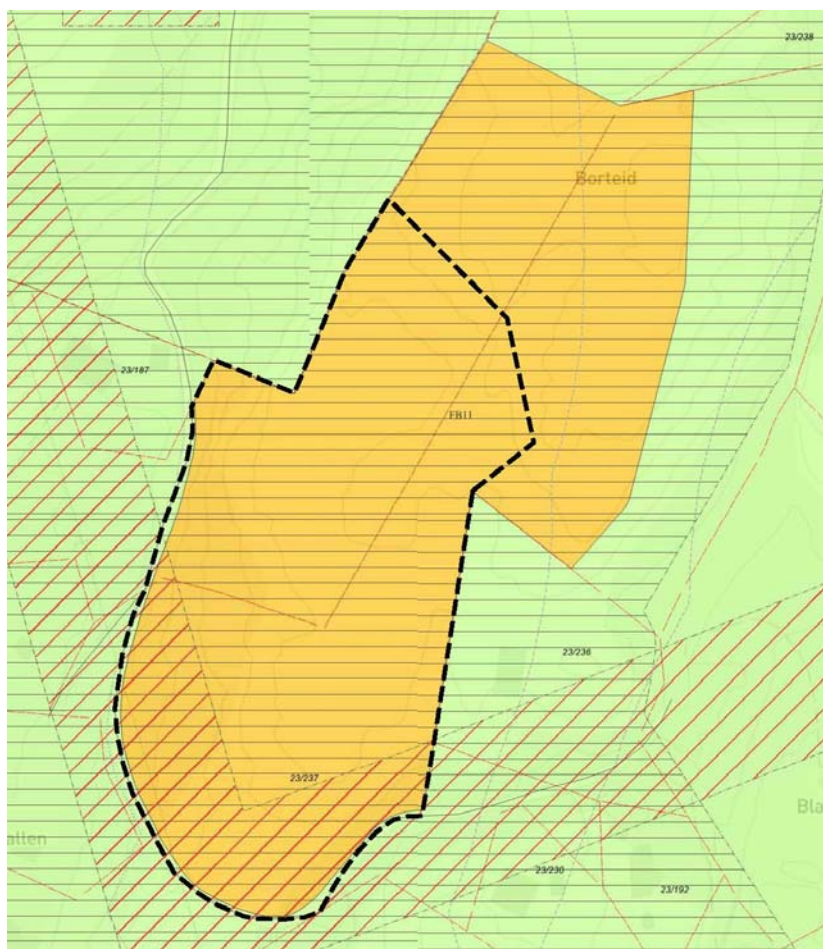
Bidrag til kommunalt byggefond skal fastsettes i utbyggingsavtale, jfr.§1.6 i utfyllende bestemmelser til kommuneplanens arealdel.

2.5 Krav om konsekvensutredning

Planen er vurdert i forhold til Forskrift om konsekvensutredninger. Planlagte tiltak er vurdert til ikke å omfattes av gjeldende forskrift og følgelig ikke krever planprogram eller konsekvensutredning. Det vises til kapittel 7 «Konsekvensutredning».

3 Planstatus og rammebetingelser

3.1 Overordnede planer og formål planområde



Kart: Kommuneplanens arealdel 2018 – 2030

I kommuneplanen er området avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse (FB11) og LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

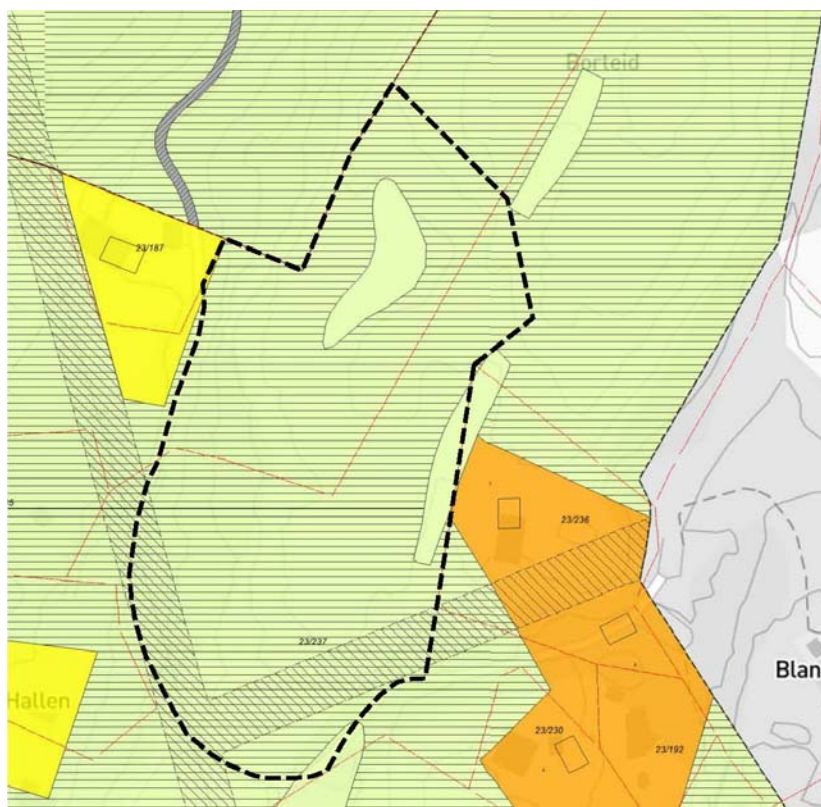
Planområdet ligger mellom «Forbudsgrense sjø 100m» og «Strandlinje sjø 200m».

Adkomstvei er markert med samferdsels linje og den sørlige delen er markert med «Høyspenningsanlegg».

Hele planområdet er markert med detaljeringssone der reguleringsplan fortsatt skal gjelde.

I kommuneplanens bestemmelser ligger følgende føringer: « Ved Skiensund anbefales en begrenset utbygging under forutsetning av god landskapstilpasning. For båtplasser henvises til plass i eksisterende anlegg».

3.2 Gjeldende reguleringsplaner som helt eller delvis skal erstattes og hva området i dag er regulert til.



Kart: Gjeldende reguleringsplan Skiensund

Hele planområdet ligger innenfor gjeldende reguleringsplan «Skiensund» med PlanID 199053. Området er regulert til «Friluftsområde» og den sørlige delen er markert med «Høyspenningsanlegg».

3.3 Igangsatt planarbeid i nærheten av planområdet.

Ingen igangsatte planer i nærheten.

3.4 Temaplaner eller andre planer som legger føringer for utforming, arealbruk etc.

3.4.1 Kommuneplanens arealdel 2018-2030

3.4.2 ATP Telemark

3.4.3 Regional strategi for folkehelse i Telemark

3.4.4 Klima-energiplan 2019-2023

3.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

3.5.1 Rikspolitiske retningslinjer for styrking av barn og unges interesser

Målet er å sikre barn og unge trygge og stimulerende omgivelser i oppveksten uavhengig av bosted, sosial og kulturell bakgrunn, bl.a. når det gjelder krav til fysisk og sosial trygghet, krav til uteoppholdsareal og/eller tilgang til egnede aktivitets/lekeområder.

3.5.2 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Målet er å fremme effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, samt fremme helse, miljø og livskvalitet.

3.5.3 Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene

Målet for klima- og energiplanleggingen er å redusere klimagassutslipp, og å sikre mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging i kommunene.

3.5.4 Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

Formålet med retningslinjene er å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk i 100-metersbelte langs sjøen. Der målet er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen.

3.5.5 Regional plan for vannforvaltning i Vestviken 2016 – 2021.

Hensikten med planen er å gi en fremstilling av hvordan vannmiljøet og vannressursene skal forvaltes i et langsiktig perspektiv. Den regionale planen fastsetter miljøkvalitetsnormer for elver, innsjøer, grunnvann og kystvann. Planområdet ligger innenfor Kragerøvassdraget, og innenfor Bærøyfjorden-Skarholmane.

4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1 Beliggenhet og avgrensning/størrelse på området



Ortofoto med planavgrensning

Planområde er på 18,3 daa og er lokalisert på Borteid i Kragerø skjærgården. Planområdet avgrenses av Skiensundveien og eiendomsgrenser. Mot nord er avgrensningen satt der det er naturlig i forhold til terrenget.

På varslingskartet var det satt en planavgrensning med større areal enn det reguleringsforslaget viser. Det ble da satt en avgrensning som harmonerte med arealet avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel 2018 – 2030. I løpet av planprosessen ble plangrensen redusert som vist på ortofotoet over.

4.2 Stedets karakter, bebyggelse, landskap og solforhold

Planområdet ligger med en avstand til sjøen i vest, Skiensund, på ca. 90m. og avstanden til sjøen i øst, Kjøpmannsfjorden, på ca. 250m. Planområdet består av småknausete terreng med mye fjell i dagen, stedvis med et tynt skogsdekke av lyng, og en del furuskog. Terrenget stiger opp mot Borteidknuten som har flott utsikt over skjærgården, og Kragerø sentrum i det fjerne. Hele området ligger sørvendt og har gode solforhold.



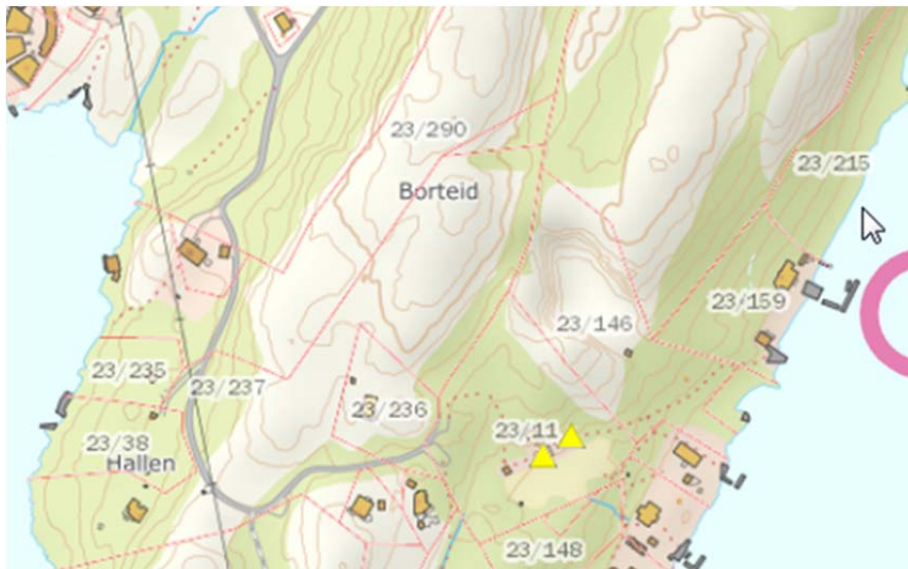
Foto: Tatt på vei opp til Borteidknuten

4.3 Kulturminner og kulturmiljø



Kart: Riksantikvarens kulturminnekart

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet



Kart: Miljøstatus.no

Det er ingen registreringer innenfor planområdet, men bolighus og uthus på nabotomten i øst er SEFRAK registrert.

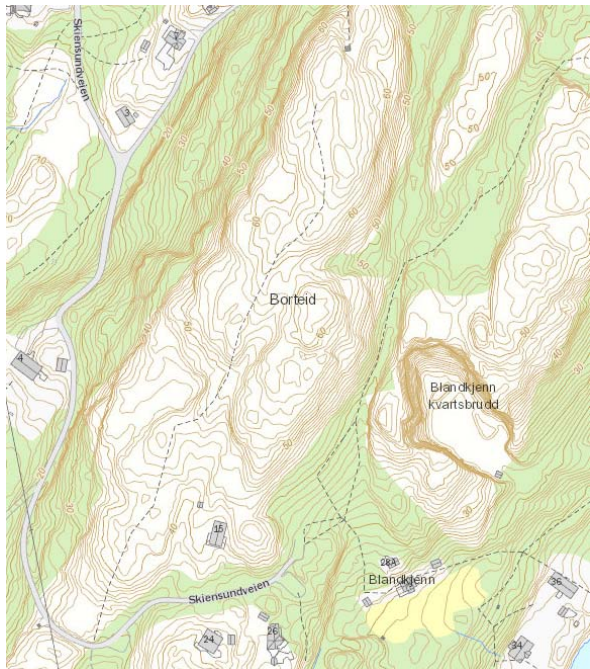
4.4 Naturverdier



Kart: Artsdatabanken.

I følge Artskart er det registrert en rekke fuglearter innenfor planområdet, men det er kun gulspurv og fiskemåke som er rødlistet, ingen av de to artene er registrert som truet.

4.5 Rekreasjonsverdier/rekreasjonsbruk, uteområder



Kart: naturbase.no



Kart: UT.no

Det går tursti gjennom området til Borteidknuten. Nord for planområdet går Kyststien, som går fra grensen til Bamble i nord-øst til Risør sin grense i sør. Turen er til sammen ca. 45 km og har en avstikker til Hegrefjell som har utsikt over Bærøyfjorden.

4.6 Trafikkforhold

Adkomsten til planområdet er Fv.3362 Fossingveien, som har en trafikkmengde på 300 ÅDT og en fartsgrense på 50/80 km/t. Fra Fossingveien går adkomsten videre via Borteidveien, som er privat og styres av Borteid Veilag. Borteidveien går over i Skiensundveien som også er privat vei. Fra Fossingveien og frem til planområdet er fartsgrensen 30km/t. Hverken Borteidveien eller Skiensundveien er gjennomfartsvei, og veien har sitt endepunkt ca. 100m fra planområdet. Veien er stedvis smal og svingete, men hastigheten er lav og det er ikke kjent trafikkuhell på strekningen. I tillegg planlegger Borteid Veilag å utbedre to områder langs veien.

4.7 Barn, unge og eldres interesser

Planområdet ligger landlig til med fine muligheter for lek og friluftsliv, i umiddelbar nærheten til skog og sjø. Det er opparbeidet stier i nærområdet.

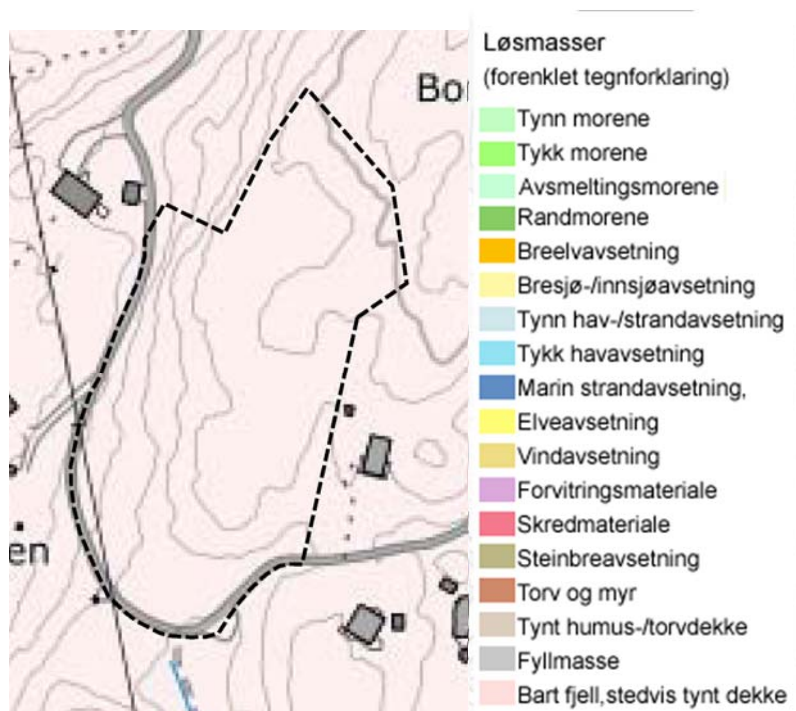
4.8 Teknisk infrastruktur

Kommunen skriver følgende på vår henvendelse angående eksisterende VA-anlegg:

«Her har vi 50/63 mm vann og avløpsledninger i sjøen. Skulle anlegget kreve større ledninger enn dette må man belage seg på å legge nytt helt opp til ca. der hvor jeg har satt et rødt kryss. Her kan det bli pumpet inn i mottaks kum for avløp og vi har vannkum som man kan bygge om for å hente ut en større mengde vann».



4.9 Grunnforhold



NGU – kart løsmasser

Grunnforholdene i planområdet består i hovedsak av fjell i dagen, stedvis med tynt dekke.

I følge kartbasert veiledning for reguleringsplaner (NVE) kan kvikkleire finnes i områder hvor det er marin leire. Marin leire finnes under marin grense, som er grensen for hvor høyt havet stod inn over land etter forrige istid. Planområdet ligger under marin grense, og som følge av det er det laget et eget notat som vurderer områdeskredfaren, notatet ligger som vedlegg til ROS-analysen.

4.10 Elektromagnetisk stråling

Innenfor planområdet går det i dag høyspentlinje.

4.11 Vannressursforvaltning

I følge Regional plan for vannforvaltning i vannregion Vest-Viken 2016-2021 er økologisk tilstand for Bærøyfjorden - Skarholmane vannforekomst klassifisert som svært dårlig, mens kjemisk tilstand er klassifisert som dårlig. Vesentlige vannforvaltningsspørsmål for fjordområdene innenfor vannområdet handler om:

- Lang transportert forurensning som kommer med havstrømmer fra kontinentet og Østersjøen
- Forurensede fjorder med kostråd som skyldes gamle industriutslipp og nedlagt verftsområde

Bærøyfjorden – Skarholmane vannforekomst inngår i liste over beskytta områder: økonomisk betydelige akvatiske arter / områder utpekt til beskyttelse av habitater og arter. Vannforekomsten inngår i Svennerbassenget – nasjonal laksefjord, og det er satt mål om god økologisk tilstand i 2021.

Det vurderes at det viktigste forholdet knyttet til foreliggende planforslag er å unngå at utbyggingen fører til forurensning til sjø. Vurdering av planforslagets konsekvenser for mulig forurensning til sjø er vurdert i forbindelse med sjekkliste i ROS-analysen. Dersom det vurderes at planforslaget kan føre til økt forurensning i en vannforekomst, skal planen vurderes av sektormyndighetene etter Vannforskriftens § 12.

4.12 Risiko- og sårbarhet

En gjennomgang av aktuelle hendelser som kan ha betydning for planarbeidet vurderes til å omfatte:

1. Store nedbørsmengder – overvann
2. Skog- og lyngbrann
3. Høyspentlinje
4. Skred
5. Erosjon
6. Radon

Det er utarbeidet eget ROS notat, se vedlagt.

5 Planprosessen

5.1 Oppstartsmøte

Det ble avholdt oppstartsmøte 21.08.2019. Tilstede fra forslagsstiller var Geir Myhre Jacobsen, Halvor Schibsted, Atle Jacobsen, Morten Lunøe og Grethe Haustveit. Og fra kommunen stilte Jorid Heie Sætre og Trond Hjellevik. Referat fra oppstartsmøte er vedlagt.

5.2 Følgende etater har fått varselet:

Mottaker	Postadresse	Postnummer og poststed
Barnas representant Kragerø	PB 128	3791 Kragerø
Direktoratet for mineralforvaltning	Postboks 3021 Lade	7441 Trondheim
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap	Postboks 2014	3103 Tønsberg
Kragerø kommune, Miljørådgiver v/Elke Karlsen	PB 128	3791 Kragerø
Kragerø kommune, Vann, avløp og renov. v/A. Tengelsen	PB 128	3791 Kragerø
Eldrerådet i Kragerø	PB 128	3791 Kragerø
Fellesrådet for speiderne v/Kragerø speidergruppe	PB 150	3791 Kragerø
Fortidsminneforeningen avd. Telemark	Postboks 236 Sentrum	3701 Skien
Fylkesmannen i Vestfold og Telemark	Postboks 2076	3103 Tønsberg
Kragerø Energi AS	Bråteveien 6	3770 Kragerø
Kragerø Natur og Ungdom v/Bendik Skarre Abrahamsen	Smedsbukta 21	3770 Kragerø
Kragerø Naturvernforbund v/ Per Erik Schulze	Store Ringvei 16	3770 Kragerø
Kragerø og Omegn Sykkelklubb v/Martin Uberg Thorkildsen	Nautebakken 5	3770 Kragerø
Kragerø og Skåtøy historielag v/Sverre Okkenhaug	Barthebrygga 12	3770 Kragerø
Kragerø Ornitologiske Forening, v/ Steinar Sannes	Fossingv. 93	3790 Helle
Kragerø Turistforening v/ Andre Ekeberg Nilsen	Kragerøveien 81	3770 Kragerø
Kragerø Ungdomsråd	PB 128	3791 Kragerø
Miljørettet helsevern i Grenland v/Marit Røsvik	Postboks 128	3901 Porsgrunn
Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) Region Sør	Postboks 2124	3103 Tønsberg
Norges geotekniske institutt (NGI)	Postboks 3930	0806 Oslo
Norsk Ornitologisk Forening av. Telemark	PB 1076	3704 Skien
Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne	PB 128	3791 Kragerø
Statens vegvesen Region Sør	Postboks 723 Stoa	4808 Arendal
Telemark Botaniske Forening v/Åse J. Halvorsen	Postboks 25	3904 Porsgrunn
Vestfold og Telemark Fylkeskommune	Postboks 2844	3702 Skien

Vekst i Grenland	Unionsgata 18	3732 Skien
Visit Kragerø v/Espen Johannessen	Postboks 529	3789 Kragerø

Varsel som kom i retur:

Kragerø og Skåtøy historielag

Varsellet ble først sendt til feil kontaktperson. Epost ble sendt til Kåre Preben Hegland 22.04.2020 - k.prebenhegland@kebas.no

Norsk Ornitologisk Forening avd. Telemark

Foreningen har fått ny adresse. Epost ble sendt 24.04.2020 – telemark@birdlife.no

Kragerø Natur og Ungdom

I følge nettsiden har ikke Kragerø eget lokallag lengre.

Kragerø Turistforening

Varsellet ble først sendt til feil adresse. Epost ble sendt 04.05.2020 - klattre.an@gmail.com

Følgende naboer har fått varselet:

Gnr	Bnr	Navn	Adresse	Postnr.	Poststed
23	2	Borteid Eiendom As	Borteid	3790	Helle
23	11	Marthinsen Jon Trygve	Maries Vei 28	1363	Høvik
23	18	Ramberg Jens Petter	Borteidveien 60	3790	Helle
23	18	Ramberg Tone Austad	Borteidveien 60	3790	Helle
23	146	Skaugen Monica Irmelin	Erling Skjalgssons G.16 B	0267	Oslo
23	187	Jacobsen Else I S	Skiesundveien 4	3790	Helle
23	187	Jacobsen Ingrid Schibsted	John Colletts Allé 48	0852	Oslo
23	187	Jacobsen Knut	Skiesundveien 4	3790	Helle
23	187	Schibsted Halvor	Løvveien 18	3114	Tønsberg
23	192	Hvistendahl Frederik G	Risnesvegen 30	4056	Tananger
23	211	Wengen Dag Reidar	Askimveien 970	1811	Askim
23	230	Moen Kolbjørn	St. Edmunds Vei 29	0280	Oslo
23	230	Moen Randi Knutssen	St. Edmunds Vei 29	0280	Oslo

23	236	Åsgard Frøydis	Hindenesvegen 591	5993	Ostereidet
23	238	Hvistendahl Frederik G	Risnesvegen 30	4056	Tananger

5.3 Innkomne innspill etater

Nr.	Dato	Avsender
1	14.04.2020	Vestfold og Telemark fylkeskommune v/Gerd-Louise Wessel
2	27.04.2020	Direktoratet for mineralforvaltning v/Rut Helene Langebrekke Eikeland
3	06.05.2020	Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne v/ Wenke Wigemyr
4	11.05.2020	Statens vegvesen v/ Håkon Nedberg
5	11.05.2020	Fylkesmannen i Vestfold og Telemark

1. Vestfold og Telemark fylkeskommune, datert 14.04.2020 og undertegnet av Gerd-Louise Wessel og Thale Høiskar Heltberg

Saksbehandlere i innspillet:

Gerd-Louise Wessel – koordinering/planfaglig

Thale Høiskar Heltberg – planfaglig

Siv Abrahamsen – nyere tids kulturminne

Vibeke Lia – automatisk freda kulturminne

Gørli Elida Bruun Andersen - vannforvaltning

Strandsone

Karakteristiske trekk i naturtype og landskap må søkes opprettholdt og mulighetene for friluftsliv og opplevelse av naturmiljø i kystsonen må hensyn tas i planarbeidet.

Kommentar: Å etablere et felt med hytter som plasseres skånsomt i terrenget og som tilpasses sine omgivelser har vært en klar målsetting i planprosessen. Tilgjengeligheten til Borteidknuten fra sør vil bli forbedret. Eksisterende sti gjennom området opprettholdes og det gis en alternativ trase via den nye

veien som etableres innenfor planområdet. Det skal settes opp skilt som tydeliggjør stien videre til toppen.

Estetikk, arkitektur og landskapsbilde

I varselet fremkommer at *vegetasjon ivaretas så langt det er mulig og området videreføres som naturområde med begrenset inngrep. Videre at hyttefeltet skal plasseres skånsomt i terrenget, der fjernvirkning fra sjøen vektlegges og silhuett unngås.* Fylkeskommunen skriver at de forutsetter at planen inneholder bestemmelser som sikrer disse forholdene på en tilstrekkelig måte.

I PBL har temaene estetikk, arkitektur og landskapsbilde fått et forsterket fokus.

Reguleringsbestemmelsenes innhold, redegjørelsen i planbeskrivelsen og gode realistiske visualiseringer er viktig for å sikre planen god kvalitet. Fylkeskommunen ber om at:

- Temaene belyses grundig i det videre arbeidet, blant annet med god redegjørelse i planbeskrivelsen.
- Reguleringsbestemmelsene må inneholde krav og føringer ift. Ny bebyggelse og utforming av uteområder som sikrer høy estetisk kvalitet.
- Den maksimale utbyggingen planforslaget åpner for blir visualisert på en god og realistisk måte. Manglende dokumentasjon fra bakkeplan/sjøen kan føre til at saken ikke blir tilstrekkelig belyst og vil lett kunne føre til forsinkelser.

Kommentar: Terrenget er befart av både tiltakshaver, plankonsulent, grunnarbeider og hytteprodusent. Alle hyttetomtene er vurdert både i forhold til beliggenhet, høyder, uteareal og innsyn fra sjøen. Reguleringsbestemmelsene inneholder føringer for ny bebyggelse som skal sikre en helhetlig plan og hindre silhuett virkning fra sjøen.

Vannressursforvaltning

Brevet minner om at planer som kan påvirke vannforekomster direkte eller indirekte må vurderes opp mot vannforeskriften og gjeldende regional vannforvaltningsplan. Det må derfor vurderes om det er nødvendig med føringer for å beskytte vannforekomstene mot forringelse. Det er satt i gang rullering av de regionale vannforvaltningsplanene for 2022-2027, disse vil da gjelde for ny vannregion; Vestfold og Telemark. Rulleringen kan medføre at det blir endringer i miljømål for noen av vannforekomstene.

Kommentar: Planområdet er et urørt område, bestående av fjell i dagen og skog. Hyttefeltet forutsetter begrenset terrengarbeider der nye hytter skal tilkobles kommunalt VA-nett.

Klima og energi

Fylkeskommunen oppfordrer kommunen som planmyndighet til å vektlegge følgende løsninger for klimavennlig hyttebygging:

- Stille krav til klimavennlig materialbruk, med lav miljøbelastning basert på produktets livsløpsvurdering (LCA)
- Stille krav til tilrettelegging for forsyning av vannbåren varme, se pbl §12-7, punkt 8
- Tilrettelegg for solenergiløsninger på tak og fasader
- Stille krav til etablering av ladepunkter for elbiler og elsykler
- Regulere parkeringsdekningen, herunder sette krav til maks antall parkeringsplasser for nye hytter, se pbl §12-7, punkt 7

Det henvises til Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023, som ble vedtatt ved kongelig resolusjon 14. mai 2019.

Kommentar: Hyttene skal oppføres i trevirke som er fornybart materiale laget av naturen selv. Tre krever lite energi i produksjonsfasen, har lang holdbarhet og lar seg gjenvinne. Reguleringsbestemmelsene stiller krav om etablering av ladepunkt på felles parkeringsplass, og angir maks antall parkeringsplasser for nye hytter. Ut over dette stilles ingen krav men planen åpner for alternative energiløsninger for de enkelte hyttene.

Kulturarv

Fylkeskommunen er ikke kjent med planen er i konflikt med kulturminner og ser ikke behov for ytterligere undersøkelser i saken. Men det gjøres allikevel oppmerksom på meldeplikten etter kulturminneloven §8, andre ledd, og ønsker at følgende tekst legges inn i fellesbestemmelsene i reguleringsplanen:

«Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Vestfold og Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig, og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. Kulturminneloven § 8 andre ledd)».

Kommentar: Anbefalt tekst er lagt inn i fellesbestemmelsene.

Vestfold og Telemark fylkeskommune har ut i fra regionale og nasjonale interesser, ingen ytterligere kommentarer til varselet om oppstart av planarbeid.

2. Direktoratet for mineralforvaltning, datert 27.04.2020 og undertegnet av Dragana Beric Skjøstad og Rut Helene Langbrekke Eikeland

DMF kan ikke se at planen berører registrerte forekomster av mineralske ressurser, bergrettigheter eller masseuttak i drift. De kan heller ikke se ut i fra forelagt informasjon at planen vil omfatte uttak av masse som vil omfattes av mineralloven, og har derfor ingen merknader til oppstart av planarbeidet.

3. Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne, datert 06.05.2020 og undertegnet av Wenke Wigemyr

Ved etablering av nytt hyttefelt på Borteidknuten ser rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne at det tilrettelegges for at hytter og adkomstveier blir universelt utformet.

Kommentar: Dagens regelverk setter ingen krav til tilrettelegging for universell utforming for fritidsbebyggelse. Norge har et utfordrende terreng i forhold til universell utforming, dette gjelder også landskapet på Borteid. Ønsket om å tilrettelegge kommer i konflikt med de faktiske forhold, da det ikke er mulig å etablere adkomstvei som tilfredsstiller UU-kravene innenfor feltet, veien planlegges med stigning 1:10.

4. Statens vegvesen, datert 11.05.2020 og undertegnet av Eivind Gurholt og Håkon Nedberg

Statens vegvesen vil påpeke viktigheten av planlegging for gang- og sykkelforbindelser i området, ellers har de ingen kommentarer til det mottatte planforslaget.

Kommentar: Skiensundveien/Borteidveien benyttes både av gående, syklist og bilister, veiens lave hastighet tilsier at dette ikke er konfliktfylt. Hovedveien er ingen gjennomkjøringsvei og brukerne av veien har enten hytte eller bolig i området, og kjører derfor deretter.

5. Fylkesmannen i Vestfold og Telemark, datert 11.05.2020 og undertegnet av Øivind Fredlund og Runa Himle

Fylkeskommunen skriver at kommuneplanen var på høring i 2018 og det var da ingen innsigelser til arealformålet. Det har etter den tid ikke kommet ny kunnskap som kunne begrunnet en innsigelse til prosjektet og fylkesmannen i Vestfold og Telemark legger til grunn at arealbruken er avklart.

Samfunnssikkerhet

Brevet minner om at det skal vedlegges planbeskrivelse og ROS-analyse. ROS-analysen skal inneholde konkrete vurderinger av faremomentene og være en premiss for planforslaget, inkl. bestemmelser. Fylkesmannen trekker frem at *Klima- og energiplanlegging og Klimatilpasning (2019)* legges til grunn i planarbeidet. Og viser samtidig til Klimaprofil Telemark (2016) og NVEs fakta ark 3/2015 *Hvordan ta hensyn til klimaendringer i arealplanleggingen*. Fylkesmannen forventer at klimarelaterte uønskede hendelser som skogbrann, overvann og erosjon fanges opp.

Kommentar: Viser til vedlagte ROS-analyse.

Naturmangfold

Det er ved oppstart av planarbeidet oppgitt at biologisk mangfold og skogsverdier vil være et sentralt tema i plansaken. I kommuneplanens arealdel er det rekkefølgekrav som krever kartlegging av naturverdier før reguleringsarbeid kan igangsettes.

Kommentar: Viser til vedlagte fagrapport for naturmangfold, utarbeidet av Bergfald.

Strandsone langs sjø

Planområdet ligger i et sårbart kystlandskap og er eksponert mot sjøen og omgivelsene i flere retninger. På det nærmeste ligger planområdet 75-80m fra sjøen i vest og 250-350m fra sjøen i øst. Store deler av planområdet ligger ca. 40-60 moh. Det går tursti til Borteidknuten gjennom planområdet.

Fylkesmannen skriver at planvarselet viser ny bebyggelse 100-200m fra strandlinja, og bakenfor eksisterende hyttebebyggelse, og legger til grunn at det ikke legges til rette for tiltak innenfor 100-metersbeltet.

Det påpekes også at i konsekvensutredningen for kommuneplanens arealdel skal det tas særlig hensyn til landskapsvirkning ved utbygging av FB11. Miljøavdelingen forutsetter at landskapshensynene følges opp og sikres i planarbeidet. Det minnes samtidig om at friluftsområder/turstier skal være sentrale tema i plansaken.

Kommentar: På plankartet er det lagt inn byggegrense som sikrer at ingen nye hytter blir liggende innenfor 100-metersbeltet.

Plassering av nye hytter er gjort med bakgrunn i innsynet fra sjøen og de landskapsvirkningene nye tiltak gir. Tiltakshaver har vært ute i båt og tatt bilder av planområdet fra sjøen, det er også vurdert hvordan planområdet vises fra ferja. Med utgangspunkt i bildene er det laget illustrasjon av de nye hytter sett fra sjøen.

Stien som går gjennom planområdet, og som fortsetter opp til Borteidknuten, videreføres i planen.

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg



Fritidsbebyggelse-frittliggende BFF (1121)

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

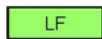


Kjøreveg SKV (2011)



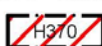
Parkering SPA (2080)

§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift



Friluftsmål LF (5130)

§12-6 - Hensynssoner



Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) H370 (370)

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1121 - Fritidsbebyggelse-frittliggende (2)	6,3
Sum areal denne kategori:	6,3
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2011 - Kjøreveg (3)	1,2
2080 - Parkering	0,3
Sum areal denne kategori:	1,5
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift	Areal (daa)
5130 - Friluftsmål (2)	10,4
Sum areal denne kategori:	10,4
Totalt alle kategorier: 18,3	

6.2 Gjennomgang av arealformål

6.2.1 Fritidsbebyggelse – frittliggende BFF

Det planlegges 10 nye fritidsboliger som legges spredt i terrenget, og fordeles innen for to byggeområder BFF1 og BFF2.

6.2.2 Kjøreveg SKV

Det etableres ny vei fra Skiensundveien og opp til BFF2, veien ender i en vendehammer.

6.2.3 Parkeringsplasser SPP

Det planlegges et område nord for Skiensundveien til parkering.

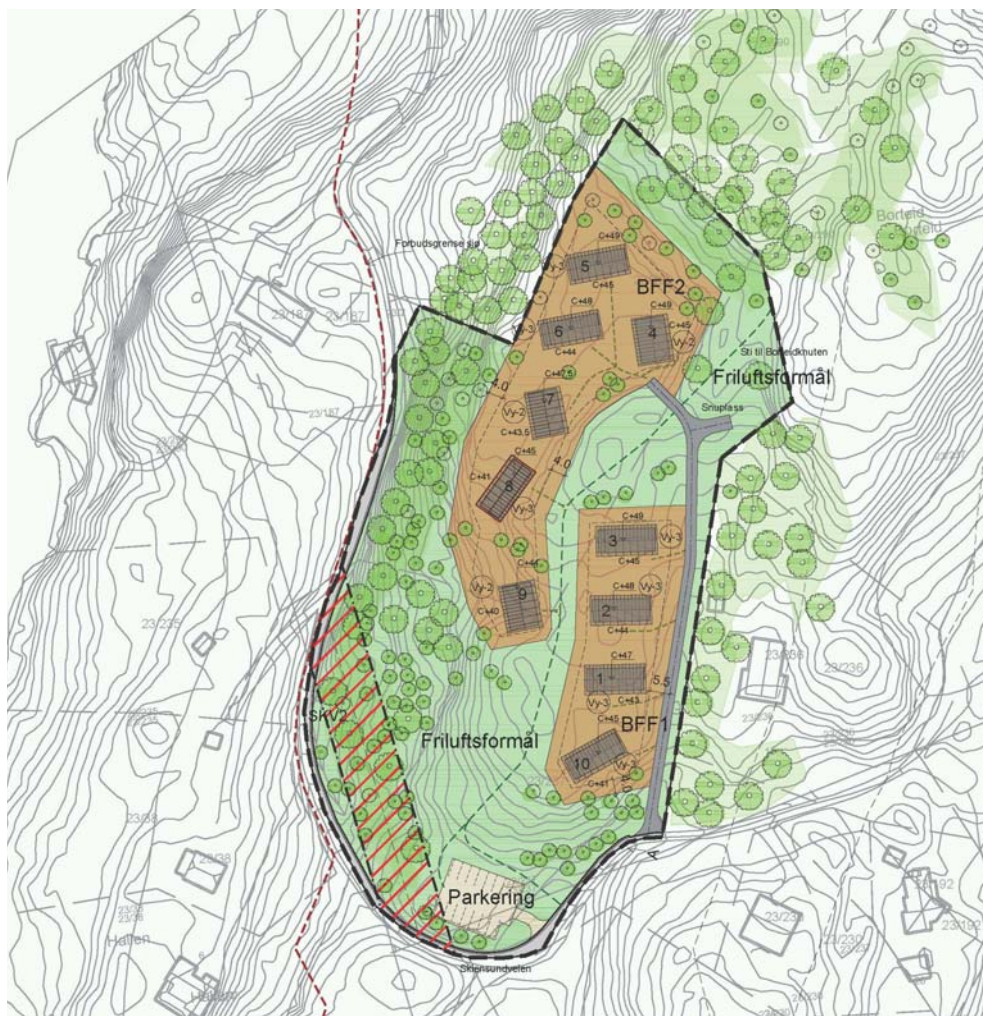
6.2.4 Friluftsmål LF

Det er avsatt to områder til friluftsmål, på total 10,4daa.

6.2.5 Hensynssone innenfor planen

H370 Høyspenningsanlegg

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming



Illustrasjon av planlagte tiltak

Arkitektur

Tiltakshaver har ønsket hyttetype fra samme leverandør på alle hyttene, dette for å få et mest mulig harmonisk felt. Tiltakshaver har hatt dialog med en rekke hytteleverandører og utbyggere for å finne den optimale hyttetyper på Skiensund, og har etter grundig vurderinger valgt å benytte hyttetyper Vy fra Leve Hytter. Leve Hytter har bred erfaring fra så vel store som mindre utbyggingsprosjekter, og har allerede opparbeidet solid erfaring i Kragerø gjennom Sydri prosjektet på Stabbestad.

Det er typene Sommer-Vy 2 og Sommer Vy 3 som er vurdert som best egnet i Skiensund.

Vy 2



Sommer-Vy 2 har en planløsning med sentralt oppholdsrom og soverom/bad på hver side. Utvendig mål er 8,08 x 12,28m.



Foto av Vy-2



Foto av Vy-2



Vy 3

Sommer-Vy 3 har en todelt planløsning med oppholdsrommet i den ene siden og soverommene/bad mm i den andre. Utvendig mål er 6,28 x 15,88m



Foto av Vy-3

Begge hyttetypene har integrert bod i sin planløsning og overdekt uteplass.

Estetikk

Hyttemodellene som er valgt har lave bygningskropper og saltak med stigning på kun 8 grader. Høyden fra topp gulvdekke til topp møne har en høyde på kun 3,28m for Vy 2 og 3,15m for Vy 3.

Tiltakshaver har hele tiden vært opptatt av hytter som tilpasses landskapet og har en lav og diskret utforming. De valgte hyttetypene leveres i farger som vil harmonere fint med landskapet og

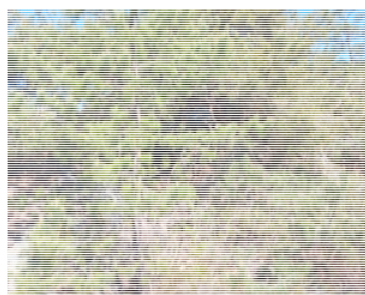
vegetasjonen i Skiensund. Det er valgt en brungråfarge, eventuelt mørk grå, som blir en forlengelse av fjellet. Og en grønnfarge som faller naturlig sammen med stedets vegetasjon.



Brent umbra ncs s 6502-Y



Alternativ Mørk kjølig grå ncs s 4005-R80B



Grønn umbra ncs s 6010-B90G



Illustrasjon – hyttene sett fra et fugleperspektiv.

Illustrasjonen viser hyttene med de tenkte fargene, som er medvirkende til at hyttene faller naturlig inn i landskapet. Det påpekes at hyttene sees fra et fugleperspektiv og vil aldri sees fra denne vinkelen.



Illustrasjon – hyttene sett fra sjøen.

På grunn av vegetasjonen vil hyttene knapt nok synes fra sjøen.

BFF1

Terrenget består av fjell som stiger svakt mot nord.

Innenfor byggeområdet BFF1 tillates oppført 4 hytter, og det er vurdert at Vy-3 er mest egnet for tomtene. Hyttetyper gir kun 6m fasade mot sjøen. Det vil være naturlig å ha oppholdsrommene mot vest og soveromsdelen (den lukkede delen) mot øst. Siden bygningskroppen er såpass smal, og lav, vil den ikke stenge vesentlig for utsikt, eller hindre solforholdene, for gbnr. 23/236.

BFF2

Den nordligste delen av byggeområde består av flatt skogsterreng, og i sør faller terrenget mot Skiensundveien.

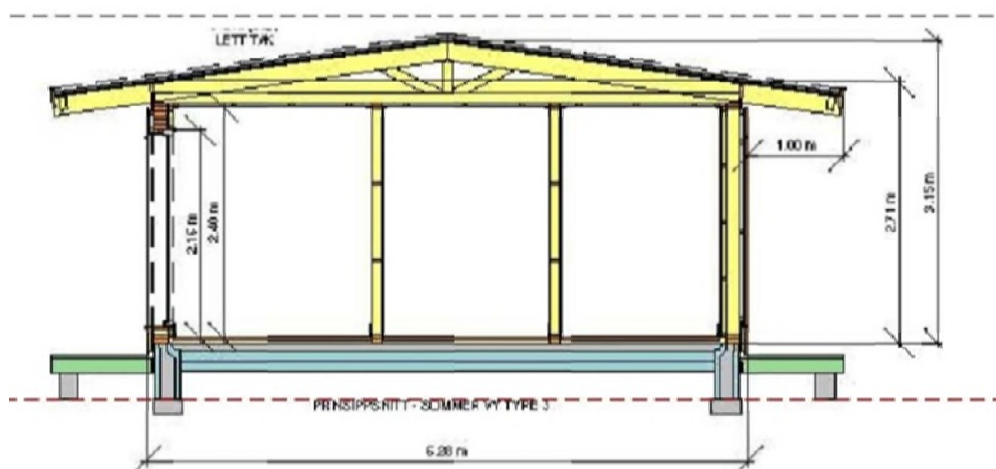
Innenfor byggeområdet BFF2 tillates oppført 6 hytter. Etter befaringer på stedet foreslås det en kombinasjon av hyttetyper Vy-2 og Vy-3. Eksisterende terreng og forholdet til nabohyttene har vært avgjørende for foreslåtte plassering og hyttetype, og alle har uteareal som henvender seg bort fra naboens uteplass.

Hytte 4, 5, 6 og 7 legges på flaten med fjellet i bakkant. Hytte 8 og 9 har et mer utfordrende terreng, og for å kvalitet sikre hyttenes plassering har det blitt gjennomført befaringer med både grunntrepreneur og representant fra Leve Hytter AS. Koordinater som definerer hyttenes ytterpunkt er målt inn på stedet og brukt i forhold til fastsetting av byggegrenser.

Landskapsbilde

I planprosessen har det vært et stort fokus på innsynet fra vannet, og det er gjennomført flere befaringer for å sikre at dette er tilstrekkelig ivaretatt.

I kommuneplanen begrenses møne- og gesimshøyde til hhv. 4,0m og 7,0m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Det er valgt en hyttetype som har en begrenset høyde, der avstand fra topp dekke til møne er 3,28m for Vy-2, og 3,15m for Vy-3.



Snitt Vy-3

Terreng høyden for alle hyttene er målt inn på stedet og det er foreslått maksimale kotehøyder på terreng og mønehøyde. Bebyggelsen skal legges så tett på terrenget som mulig og kotehøydene skal betraktes som maks grense.

Fritidsbolig nr.	Maks. kotehøyde terreng	Maks kotehøyde møne
1	43,0	47,0
2	44,0	48,0
3	45,0	49,0
4	45,0	49,0
5	45,0	49,0
6	44,0	48,0
7	43,5	47,5
8	41,0	45,0
9	40,0	44,0
10	41,0	45,0

En minimal benyttelse av sprengningsarbeider er målet og ønsket for etablering av hytter. Men for å få ned høyden mest mulig kan det for noen av tomtene være aktuelt med mindre sprengningsarbeider, og/eller tørrsteinsmur i fremkant av (deler av) hytta. Høydene er vurdert på hver enkelt tomt og slik det ser ut vil det kun være aktuelt med mindre tiltak på noen tomter.

6.4 Parkering

Det avsettes 1,5 plasser pr. hytte på felles parkeringsplass nord for Skiensundveien. Parkeringsplassens ytterpunkter er målt inn på stedet og tilpasset eksisterende terreng.

Det etableres en egen sameieavtale som sier at parkering skal være ved felles p-plass.



Ortofoto av parkeringsareal – nytt og eksisterende

Parkeringen på sørsiden av Skiensundveien og adkomst for eksisterende hytter påvirkes ikke av tiltaket.

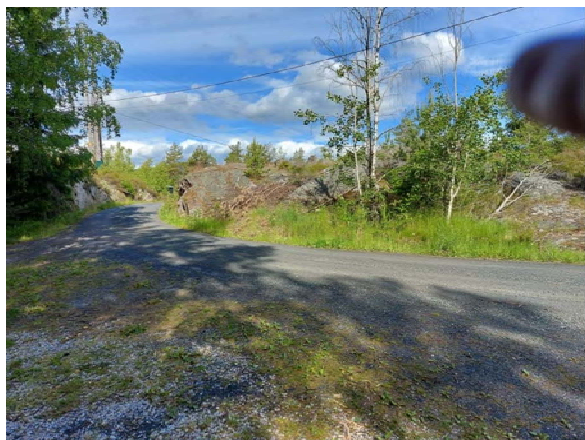


Foto A



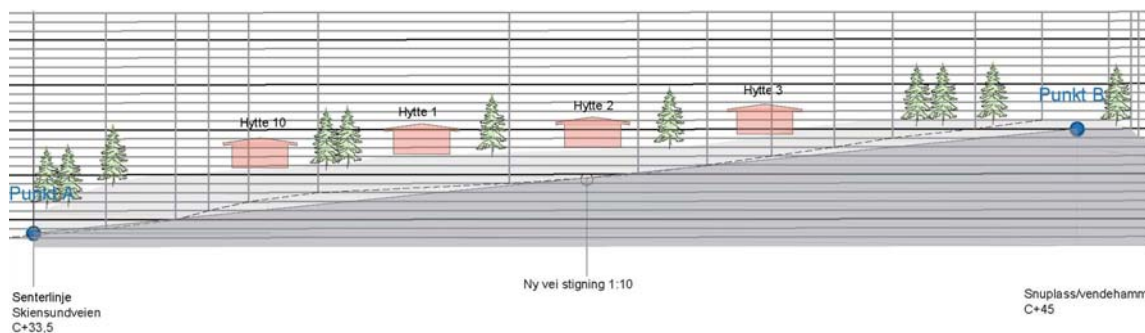
Foto B

6.5 Båtplasser

Det vil være ønskelig med båtplasser for de som anskaffer seg hytte i feltet. Det er ingen mulighet for å etablere egnede båtplasser innenfor gbnr 23/237 eller 23/290, men tiltakshaver har allerede gjort avtale med Borteid Småbåthavn om leie av båtplasser for hyttene. Borteid Småbåthavn har gjennom reguleringsendring i 2017 fått utvidet kapasiteten og vil kunne tilrettelegge for 10 nye kundeforhold som her gjelder.

6.6 Trafikkløsning

Ny vei legges med stigning på 1:10, og etableres med vendehammer i toppen, denne skal kun benyttes til av og på lessing. Adkomstveien er lagt inn i planen med en bredde på 4,5m, der kjøreveien er markert med bredde 3,5m. Som topplag legges mørk veigrus 0-16. Vendehammer er målsatt etter Håndbok N100 lastebil.



Snitt gjennom ny vei

Eksisterende terreng er vist med stiplet linje.

Statens vegvesen påpeker viktigheten av planlegging for gang- og sykkelforbindelser i området. Både Borteidveien og Skiensundveien er egnet for syklist og fotgjengere, og det vurderes som urealistisk å etablere egne felt for disse. For å opprettholde trafiksikkerheten er det derimot viktig at fartsgrensen overholdes.

Tiltaket medfører noe mer trafikk, men vil ikke utgjøre noen stor trafikkfare. De som ferdes på Skiensundveien har med størst sannsynlighet hytte eller bolig i området og kjører derfor forsiktig og følger fartsgrensen.

6.7 Miljøoppfølging

Planforslagets potensiale for forurensning i sjø er vurdert. Alle hyttene skal knyttes til kommunalt VA-nett og det skal foreligge godkjent VA-plan før igangsettingstillatelse gis. All utbygging krever ansvarsretter og blir gjennomført etter forsvarlige metoder.

På denne bakgrunn vurderes at planforslaget ikke kan føre til forringelse av miljøtilstanden i vannforekomsten, og det er dermed ikke nødvendig å vurdere planforslaget etter § 12 i Vannforskriften.

6.8 Universell utforming

Det planlegges hytter i skrånende terreng, noe som ikke lett lar seg kombinere med tilgjengelighet for alle. Hyttenes og veiens skånsomme plassering i terrenget har vært førende i planforslaget, og som en konsekvens av dette er tilgjengeligheten redusert. Fritidsbebyggelse har ingen krav til tilgjengelighet.

6.9 Uteoppholdsareal

Eksisterende sti til Borteidknuten skal beholdes, men som alternativ rute kan den nye veien benyttes, dette vil gjøre adkomsten til toppen enklere for allmennheten.

På oppstartsmøte med kommunen ble behovet for lekeplass diskutert. Kommunen skriver i sitt referat at de ikke anbefaler lekeplass da det vurderes som hensiktsmessig å unngå arealbeslag for dette. De skriver videre at området er egnet for naturbasert lek. Det er rikelig med friluftsområde, både innenfor området, men også i områdene rundt. Området er solrikt og med god avstand til både vei og vann.

6.10 Plan for vann- og avløp

Tiltakshaver har hatt dialog med VAR avdelingen i kommunen v/ Kenneth Haugholt, for å kartlegge VA-anlegget i området og muligheten for å koble seg på det kommunale anlegget. Kommunen sier det er

ledig stikk for vann og avløp i sjøen ved aktuelt landtak, samt at kapasiteten er tilstrekkelig (det er ledig 63 mm ledninger for både vann og avløp. vann går over til 50 mm før den kommer ut i sjøen).

Skissene som ble oversendt fra kommunen legges som vedlegg til planen.

Planforslaget vurderes som gjennomførbart i forhold til vann og avløp, og reguleringsbestemmelse skal sikre at det foreligger godkjent VA-plan før det gis igangsettingstillatelse.

På befaring med grunntrepreneur ble trase frem mot tilkoblingspunktet vurdert. Det er tenkt å bruke gjennom boring i fjell til noen av rørene, dette vil redusere inngrepet i naturen i forhold til tradisjonelle grøfter, som i hovedsak medfører mye sprengning. I tillegg til gjennom boring i fjell kan det noen steder klare seg med grunne grøfter med varmekabel og isolasjon for å redusere inngrep i naturen.

Endelig plassering av ledninger og kummer bestemmes i forbindelse VA-plan for området.

6.11 Renovasjon

Renovasjon skal følge dagens ordning, der containere settes ut på faste samlepunkt. Kommunen v/ S. Baugstø bekrefter i epost at eksisterende renovasjonsløsning tilpasses nye tiltak.

6.12 Avbøtende tiltak med hensyn til ROS

Vedlagte ROS-analyse har tatt for seg aktuelle hendelser som kan ha betydning for vurderingen av risiko- og sårbarhet ved gjennomføring av reguleringsplanen.

1. Store nedbørsmengder – overvann

Klimaendringene medfører behov for tilpasninger til forventet kraftig nedbør og økt problem med overvann. I rekkefølgebestemmelsene er det lagt inn føringer som skal sikre at overvann håndteres.

2. Skog- og lyngbrann

Klimaendringer medfører også fare for lengre tørkeperioder, og derav faren for skogbrann. Kragerø brannvesen har utarbeidet en egen veileder som beskriver ønsket utforming av bl. a. adkomstveier. Adkomstveien er i plankartet utformet med kjørebredde etter krav i veilederen og snuhammer er dimensjonert for lastebil, ihht Håndbok N100 Veg- og gateutforming. Utformingen er nedfelt i plankart og bestemmelser. Veien får en stigning på 1:10.

3. Høyspentlinje

Det går høyspentlinje gjennom delen av planområdet. En sikringssone på 16m er lagt inn i plankartet, med bestemmelse som hindrer at bygninger eller anlegg for lek eller fritidsaktiviteter oppføres innenfor sikringssonen.

6.13 Rekkefølgebestemmelser

I reguleringsbestemmelsene legges det inn følgende rekkefølgebestemmelser:

1. Dersom tiltaket krever endring i kommunalt anlegg skal VA løsning avklares med Kragerø kommune før det gis igangsettingstillatelse. Det utarbeides en utbyggingsavtale med kommunen dersom tiltaket krever større ledninger enn de eksisterende vann og avløpsledningene i området.
2. Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent VA-plan for hele planområdet. VA-planen skal vise hvordan overvannet skal håndteres.
3. Før det gis igangsettingstillatelse for fritidsboliger skal stien fra parkeringsplassen og gjennom hyttefeltet merkes i terrenget.
4. Før det gis igangsettingstillatelse for fritidsboliger inngås utbyggingsavtale med Kragerø kommune vedrørende bidrag til kommunalt byggefond for infrastrukturtiltak i henhold til bestemmelsene til kommuneplanens arealdel § 1.6.
5. Før det gis igangsettingstillatelse for f_SKV og f_SPP skal det være gitt rammetillatelse for min. 1 fritidsbolig innenfor BFF1 eller BFF2.
6. Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for fritidsboliger skal parkeringsareal og vei være opparbeidet.

7 Konsekvensutredning

Reguleringsplanen er vurdert opp i mot Forskrift om konsekvensutredninger § 6 og § 8.

§ 6 – Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding

Nye tiltak som reguleringsplanen legger opp til faller ikke innenfor § 6, vedlegg I.

§ 8 – Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Nye tiltak som reguleringsplanen legger opp til faller ikke innenfor § 8, vedlegg II

Etter en samlet vurdering er planlagte tiltak vurdert til ikke å omfattes av gjeldende forskriften, og følgelig ikke krever planprogram eller konsekvensutredning. Tiltaket samsvarer også med kommuneplanens arealdel 2018 – 2030.

I planforslaget vil det imidlertid bli lagt stor vekt på plassering av ny bebyggelse og høyder i forhold til omgivelsene og silhuettvirkning fra sjøen.

8 Konsekvenser av planforslaget

Planfaglige vurderinger

8.1 ATP Telemark

Telemark er et populært hyttefylke. Etablering av nye hytteområder medfører konsekvenser i arealbruken, der både presset på strandsonen og bruk av dyrket mark er utfordrende. De planlagte hyttene i Skiensund kommer ikke i konflikt med hverken strandsonen eller dyrket mark. Telemark har generelt en utfordring i lav folkevekst, og dårlig arbeidsplassutvikling. Etablering av nye hytter vil gi næringsutvikling, som igjen kan bidra til lavere arbeidsledighet og økt tilflytting.

8.2 Planprogram/konsekvensutredning

Krav om planprogram/konsekvensutredning er vurdert i kapittel 7.

8.3 Folkehelse

Aktuelle krav til miljøkvaliteter blir ivaretatt og beskrives mer i følgende punkt 8.14.

8.4 Kriminalitetsforebygging

Det kriminalitetsforebyggende råd (KRÅD) har utarbeidet «sjekkliste for planleggere», sjekklisten ligger som grunnlag for utarbeidelsen av reguleringsbestemmelsene. Skiensund vurderes som et rolig og fredelig område i kommunen, der hyttebeboerne kan føle seg trygge. Feltutbygging minsker sannsynligheten for hytteinnbrudd.

8.5 Landskapsvirkning

Sørdelen av Borteid består i hovedsak av naturområder, med spredt fritidsbebyggelse og noen boliger. Hyttene skal tilpasses det skrånende terrenget og vil fremstå omkranset av skog. Nær – og fjernvirkning er tatt i betraktning ved plasseringen av hyttene, der ingen blir liggende i silhuett. Tiltakshaver har vært sterkt involvert i plassering av hyttene, og plasseringen har blitt justert i flere omganger. Dette for å oppnå en mest mulig diskre plassering i terrenget.

Det ble tidlig gjennomført befaring med kommunen, der landskapsvirkningen ble spesielt vurdert. Som en konklusjon satt kommunen krav om at ingen av hyttene skulle legges på terreng høyere enn på kote 45. Fra kote 45 stiger terrenget og de øverste hyttene blir liggende med fjell i bakkant. Høydedraget strekker seg videre til Borteidknuten hvor det høyeste punktet ligger på kote 68. Den planlagte bebyggelsen vil derfor ikke gi silhuettvirkning fra sjøen.

Det har blitt tatt en rekke foto fra sjøen og som disse viser er det tett skog rundt planområdet. I tillegg er det flere eksisterende bygninger mellom sjøen og planområdet.



Foto tatt fra vest

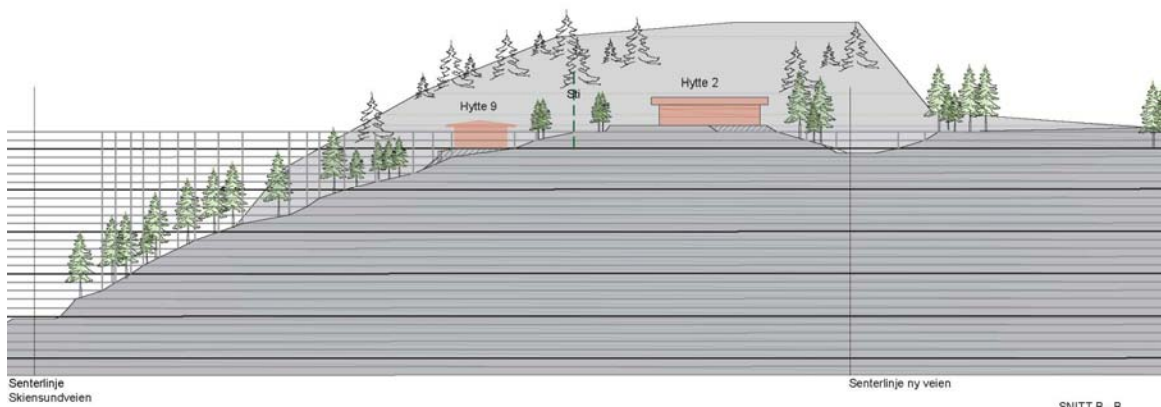


Foto tatt fra vest



Foto tatt fra sør

Snitt B – B er avmerket på illustrasjonsplanen og er lagt igjennom hytte 9 og hytte 2, i bakkant ligger Borteidknuten.



Snitt B - B

8.6 Estetikk

Ny bebyggelse skal gis et dempet uttrykk, harmonisk i form, materialbruk og farge, tilpasset omkringliggende terreng. Tillatt bebygd areal og byggehøyder følger de bestemmelser som ligger i kommuneplanens arealdel 2018-2030, og er nedfelt i reguleringsbestemmelsene som følger planen. Innenfor hver tomt tillates det å oppføre hytte inntil 100m² BYA inkl. bod noe som gir en lav utnyttelse av byggeområdet. Det vises til kapittel 6.1.1 som beskriver hvordan tiltakshaver ser for seg de nye hyttene.

8.7 Landskapskvaliteter

Alle hyttene har gode solforhold og det skrånende terrenget gir hyttene lite innsyn fra naboen og god utsikt mot sjøen.

Nye tomter anlegges i skogsterreng, der mest mulig av eksisterende vegetasjon ønskes bevart.

8.8 Lokaliseringsfaktorer

Nye hytter på Skiensund får en avstand på ca. 6 km til Helle sentrum, og ca. 15 km til Kragerø sentrum med servicetilbud og kollektivforbindelse. Med egen båt er det kort vei over fjorden og inn til Kragerø sentrum. Det er buss forbindelse fra Helle til Kragerø flere ganger daglig. Det er også bussruter fra Helle til Tangen som har korrespondanse videre til Oslo og Kristiansand. Fra Skiensund til E18 avkjørselen, Gjerdemyra, er det ca. 15 km.

8.9 Fortetting med kvalitet

Den sørlige delen av Borteid består i dag av spredt bolig – og hyttebebyggelse. Formålet med planen er å fortette med ytterligere 10 fritidsboliger, som plasseres samlet innenfor planområdet.

8.10 Utbyggingsrekkefølge

Utbyggingsrekkefølger som gjelder opparbeiding av parkeringsareal og vei er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene.

8.11 Utbyggingsavtale

Det skal lages utbyggingsavtale i forbindelse med bidrag til kommunalt byggefond. Kommunens VAR avdeling anbefales også at det etableres en utbyggingsavtale, dersom det er ønskelig med kommunal overtakelse, eller behov for oppdateringer av VA-anlegget.

Miljøvern faglige vurderinger

8.12 Naturverdier

Bergfald Miljørådgivere AS gjennomførte befarings i april 2020, og konkluderer med at planområdet er *uten betydning* som landskaps økologisk funksjonsområde, og har *noe verdi* som økologisk funksjonsområde for arter.

Landskaps økologisk funksjonsområde – planområdet ligger langt ute på en halvøy og utgjør dermed ikke en økologisk korridor for dyr som ferdes på land. Verdien for fugleliv vurderes heller ikke som spesielt stor.

Det er registrert en forekomst av rødlistearten gulspurv i planområdet, og slettsnok er registrert to steder rett utenfor planområdet. Begge artene har naturtypene i planområdet som naturlig habitat og planområdet vurderes derfor å ha noe verdi som økologisk funksjonsområde for arter.

Rapporten fra Bergfald Miljørådgivere AS ligger som vedlegg.

8.13 Naturmangfoldloven

Det finnes ingen grøntområder/funn av naturtyper innenfor planen som kommer inn under naturmangfoldloven. Eksisterende grøntområder som ikke berøres av utbyggingen bevares som friluftsområde. Hyttetomtene skal bevares som naturtomter.

§8 Kunnskapsgrunnlaget

I følge naturbase kart er det ikke registrert naturtyper eller arter som påvirkes av planlagte tiltak. Kunnskapen om planområdet er godt og gjennom Bergfald Miljørådgivere AS sin kartlegging av naturverdiene i området er temaet langt bedre belyst enn tidligere.

§9 Føre var-prinsippet

Kunnskapesgrunnlaget for naturmangfoldet er vurdert til å være godt. Faren for at de planlagte tiltakene skal medføre negative skade på landskap, økosystem, naturtyper eller arter vurderes som liten.

§10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Det er vurdert at tiltakene ikke utgjør så stor samlet belastningen på økosystemene at de ikke lengre vil kunne opprettholde sin funksjon. Det forutsettes en tilbakeføring av naturområder i etterkant av anleggsarbeidene for hytter og veier.

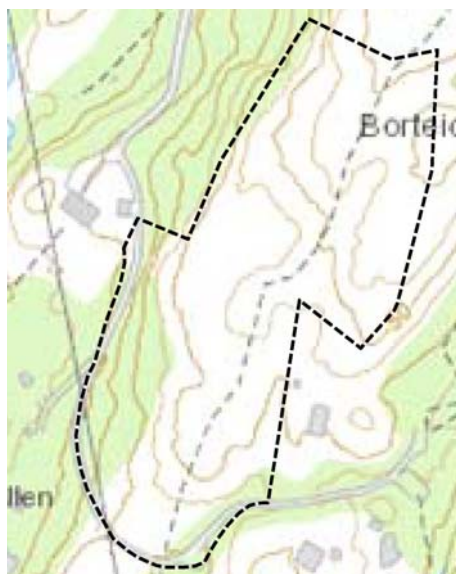
§11 Kostnader ved miljøforringelse

Planforslaget er vurdert til ikke å medføre miljøforringelse, og det vil derfor ikke være kostnader knyttet opp til §11.

§12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Det har gjennom befaringer på stedet, med utførende, blitt diskutert den hvordan en utbygging kan utføres mest mulig skånsomt i omgivelsene. Og som ikke medfører negative konsekvenser for natur og naturmangfold i området.

8.14 Friluftsinnteresser



Kart: Naturbase



Illustrasjonsplan

Planforslaget berører ikke områder av nasjonal/regional/lokal verdi for friluftslivet, men det går en tursti gjennom området. Stien opprettholdes og det legges inn en friluftskorridor som skal sikre stiens fremkommelighet. Som alternativ rute kan veien frem til vendehammer benyttes, som vil etter vår vurdering øke tilgangen til Borteidknoten. Det vil bli satt opp skilt til Borteidknoten for å tydeliggjøre ny trasse, samtidig som et skilt signaliserer at allmennheten er velkommen i området.

8.15 Fiskeinteresser

Det planlagte tiltaket vil ikke medføre konsekvenser for gytemuligheter, leveområder eller kantsoner.

8.16 Enøk

Det legges ikke opp til andre Enøktiltak ut over hva som stilles som krav i Plan- og bygningsloven, men tiltak for alternativ energi tillates. Tiltakshaver stiller seg positive til etablering av solenergiløsninger på tak, men mener dette må vurderes opp mot fjernvirkningen mot sjøen.

Planen åpner for etablering av ladestasjon på felles parkeringsplass. Kragerø Energi skriver at transformator i eksisterende nettstasjon (50kVA) må skiftes (35kVA), men den vil da være tilstrekkelig for både nye hytter og ladestasjoner.

Barn/unge-, funksjonshemmedes- og eldres interesser

8.17 Landskapsplan

Det er utarbeidet en illustrasjonsplan som viser hytter, vei, parkering, adkomst til hyttene og friluftsområder med stier. Reguleringsbestemmelsene henviser til hyttenes plassering i illustrasjonsplanen. Det er satt maks kotehøyde for terreng og mønehøyde for hver av de 10 hyttene.

9 Avsluttende kommentar

Det planlagte hyttefeltet vil være et godt tilskudd til hyttebygging i kommunen, Tiltakshaverne har sterk tilknytning til området, og det har vært viktig å utvikle området på en skånsom måte som ivaretar stedets karakter. Dette fremkommer av tiltakshavers beviste holdning til utbyggingen, da det er ønskelig med hytter som har et lite fremtredende uttrykk både i form, høyde og materialbruk. Det har også vært viktig at feltet skal fremstå mest mulig helhetlig.