



REGULERINGSENDRING

STABBESTADBRYGGA

KRAGERØ KOMMUNE - PlanID 132B

STABBESTAD AS
Rev. 11.12.2018

ARKITEKTHUSET
LUNØE & LØFFLER

SIVILARKITEKTER
MNAL

KRAGERØ KOMMUNE – PlanID 162

REGULERINGSENDRING

STABBESTADBRYGGA – GBNR 11/62 M.FL

1 Sammendrag

Det er en betydelig leilighetsmangel på Stabbestad i sommersesongen med mange ferierende og mange ansatte på Kragerø Resort.

Formålet med planendringen er å oppgradere 2. etasje av bygningen på gbnr. 11/62 ved å etablere inntil 6 leiligheter for ansatte som jobber på Kragerø Resort / Stabbestadbrygga.

Etablering av leiligheter i bygningen forutsettes ikke å medføre betydelige fasademessige endringer på bygningen, da denne ble oppført med ønske om leiligheter i 2. etasje.

Planendringen omfatter også en estetisk oppgradering av gangarealet mot småbåthavna samt en forskjønnelse av området sør for bygningen på gbnr. 11/62. Det foreligger en avtale mellom tiltakshaver og hjemmleshavere av gbnr. 11/ 16 om disponeringen av området sør for bygningen på gbnr. 11/62.

2 Bakgrunn

På oppdrag fra Stabbestad AS, er det utarbeidet forslag til en mindre endring av reguleringsplan for Stabbestad sentrum. Det er av bygningsmyndighetene bestemt at en innredning av byggets 2. etasje kun kan tillates etter gjennomført planendring.

Det har over lang tid vært ønskelig å innrede 2. etasje av Stabbestadbrygga til leiligheter og dette prosjektet er omsøkt av tidligere eiere av eiendommen flere ganger.

I endringsforslaget av reguleringsplanen fra 2007 var det ønskelig for daværende eiere av bygget å innrede næringsbyggets 2. etasje til leiligheter. Dette forslaget førte ikke frem når planen ble vedtatt.

I 2012 ble det utarbeidet en byggesøknad med dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene hvor saken om innredningen av 2. etasje til leiligheter ble prøvet på nytt. Bygningsrådet i Kragerø var for den omsøkte endringen, men saken ble påklaget til Fylkesmannen etter klage i mars 2013. Saken ble avgjort av Fylkesmannen med negativt utfall der det spesielt ble påpekt at tiltaket ikke imøtekom krav til parkering og uteoppholdsareal, samt at nye leiligheter fikk en støyutsatt plassering.

På vegne av Investmar AS ble det ifm. rulleringen av kommuneplan for Kragerø 2014-2026 innsendt et innspill om omdisponering av eksisterende lagerareal i byggets 2. etasje til leiligheter (innspill 152). Det fremkom av kommunens behandling av innspillet som unødvendig å ta innspillet inn i kommuneplanen, da en endring som omsøkt til leiligheter lå innenfor formål i reguleringsplanen for Stabbestad sentrum, bolig/forretning/kontor ligger innenfor det som i planen kalles sentrumsformål.

Endringen kunne gjøres som en endring av reguleringsplan noe som ble oppfattet som positivt av nåværende eier som startet prosessen.

Nåværende eier Stabbestad AS tok initiativ til en planprosess i 2017, og et oppstartsmøte ble første gang avholdt 09.08.2017. Formål for planinitiativet var ønske om omdisponering av 2. etasje i næringsbygg fra lager til leiligheter (bolig). I stedet for vanlige beboelse er leilighetene nå planlagt for imøtekomme et behov for innkvartering av deltids- og sesongansatte ved Kragerø Resort.

Etter møtet besluttet administrasjonen å avvise planinitiativet i medhold av pbl §12-8. Det ble vist til tidligere dispensasjonssak fra 2012.

I medhold av samme paragraf anmodet tiltakshaver om en vurdering av saken i kommunestyret. Saken ble først behandlet i Hovedutvalg for plan- bygg og miljø 24.01.2018 (sak 10/18) og deretter i kommunestyret 08.02.2018 (sak 13/18). I begge behandlingene ble det fattet vedtak om at planforslaget kan fremmes på visse vilkår. Det ble fattet følgende vedtak i kommunestyret:

«Kragerø Resort AS med underliggende selskaper har ca. 80 årsverk. Det er en stor utfordring å få innkvartert ansatte - ganske spesielt i sommermånedene der antall ansatte øker til omkring 200 personer. Noen bor fast i området, noen pendler daglig eller ukependler og mange har behov for innkvartering på stedet. Bemanningsbehovet er særlig stort fra torsdag til søndag. Det betyr at mange som jobber ved Kragerø Resort trenger en sekundærbolig for å jobbe halve eller deler av ukene. I og med at feriehus og lignende bosteder i området leies bort til høye priser til feriegjester etc., har jobbtakere på Resorten en stor utfordring i forhold til egnede bomuligheter. I den forbindelse ønsker de nye eierne gjennom planinitiativet å endre annen etasje i det angjeldende bygget fra lager til leiligheter. Det er en god løsning for bygget som næring å benytte annen etasje ved å tilby innkvartering for ansatte. Annen etasje har vist seg å ikke være egnet for annen butikk- eller næringsvirksomhet. Dersom etasjen fortsatt blir stående ubenyttet, vil den forfalle.

Fylkesmannen omgjorde som nevnt flertallsvedtaket i Bygningsrådet om dispensasjon(18/4.2012). Hun anførte fire punkter som hun mente ikke oppfylte plankravene, nemlig

- *Manglende felles uteoppholdsareal side 23 av 44*
- *Manglende parkeringsareal*
- *Eiendommen ligger støyutsatt pga bil-, ferje- og båttrafikk. Verandaer vender ut mot støykildene*
- *Reguleringsplan er ikke utarbeidet med sikte på beboelse*

Hovedutvalget ønsker å begrunne de endrede forutsetninger for disse fire punktene.

Manglende felles uteoppholdsareal

Det er nå - i motsetning til tidligere - tegnet inn areal på sydsiden av bygget der det er skisset inn grøntareal og sittegruppe. Området øst for forretningsbygget innenfor bryggene viser i tillegg en oppgradering med benker og belegningsstein der hvor det i dag er parkering.

Stabbestadstranda (også kalt Beach Club'en) har bassenger, uteområder og aktivitetsarealer som ligger bare 130 meter fra bygget. Dette området kan fritt benyttes av de ansatte som vil komme til å bo i bygget.

Når det gjelder uteområde generelt for leiligheter i Kragerø, må det bemerkes at det er bygget flere leiligheter i Kragerø som har lite eller intet uteområde. Det gjelder eksempelvis de seks leilighetene over det nye Sparbygget i Kirkebukta, og leilighetene i det gamle Trikotasjebygget. Ingen av disse har grøntareal knyttet til egen leilighet, kun veranda. I følge lokalavisa er det også planlagt leiligheter i det gamle Hagenbygget i Kirkebukta som vil ligge midt i byen uten eget grøntareal. Det er med andre ikke

noe unikt med leilighetene på Stabbestad, tvert imot er situasjonen hakket bedre med de endringene som vil ligge inne i forslaget til omregulering.

Eiendommen ligger støyutsatt pga bil-, ferje- og båttrafikk. Verandaer vender ut mot støykildene.

Et annet punkt som fylkesmannen hadde merknader til var det hun kalte «støyutsatt» beliggenhet forårsaket av diverse støykilder. Støykilder hun nevner er bråket fra motoriserte kjøretøy – bil, buss og ferje. HPBM vil hevde at området det er snakk om på Stabbestad, er det området der det er minimalt med slik trafikk. Ferje anløper åtte ganger i døgnet og ligger der svært kort for at bilene kan kjøre av og på. Ellers er biltrafikken minimal. Det er en butikk/restaurantdrift i området. Sett i forhold til for eksempel leilighetene på Trikotasjen og i SPARbygget i Kragerø sentrum, blir Stabbestad området som en liten fredet plett i sammenligning. Man kan diskutere om båttrafikk er støy eller en del av sommeratmosfæren på stedet. Mange vil synes det er trivelig med lyder fra kogger og andre farkoster som gir liv og røre i sommer-Kragerø. Helt sikkert er det at båt- og ferjetrafikken er langt mer omfattende rundt leilighetene i Trikotasjen og ikke minst SPAR-bygget i Kirkebukta der det også er atskillige båtplasser samt salg av drivstoff til både bil og båt. Når det gjelder verandaene som vender ut mot støykildene, mener Hovedutvalget at det er ganske selvfølgelig at verandaene må være der hvor utsikten er. Hvor skulle de ellers være, mot naboen som har protestert mot innsyn? Verandaer blir alltid plassert der utsikten er best hvis mulig, og hovedutvalget mener at plasseringen i dette tilfelle er helt naturlig. Når nå nye eiere i tillegg lover oppgradering og nødvendig støyisolering for samtlige leiligheter, mener utvalget at dette punktet er godt ivaretatt.

Manglende parkeringsareal

Dette punktet har Kragerø Resort AS løst ved at ev. beboere i leilighetene i annen etasje av bygget får parkere på eiendommen gnr 11, bnr 109. Kommunen har for øvrig funnet denne løsningen akseptabel.

Reguleringsplan er ikke utarbeidet med sikte på beboelse

Hovedutvalget vil hevde at en omregulering av annen etasje i Stabbestad-bygget som er øremerket for innkvartering av arbeidstakere i sekundærbolig, ikke i samme grad har fokus på varig opphold og beboelsesrom for familier med de behov som følger med en slik målgruppe. Det er vel også slik at det kan stilles lempeligere krav til sekundæroleiligheter enn til hovedleilighet slik at det blir mer økonomisk gunstig for arbeidstakere å få et slikt tilbud. Selv om utbygger i første omgang ikke skal gjennomføre arbeidet annet enn på egen eiendom, anbefaler HBPM at det varsles oppstart av planarbeid som også omfatter hele området fram til sjøen mot øst for å sikre en helhetlig vurdering av området.

Etter en samlet vurdering anbefaler derfor Hovedutvalget at planinitiativet som omdisponerer annen etasje i forretningsbygget fra lager til leiligheter kan fremmes for kommunestyret slik Pbl § 12-8 gir anledning til. Vi kan ikke se at hensynet til loven blir vesentlig tilsidesatt ved et slikt initiativ. Vi mener også at fordelene er klart større enn ulempene ved vedtaket som foreslåes.»

Det vises til vedlagte møteprotokoll i sin helhet.

Oppfølgende møte ble deretter avholdt med kommunen og plankonsulent 06.03.2018. I dette møtet ble kommunestyrets vedtak gjennomgått og forutsetninger for det videre planarbeidet ble drøftet.

Referat fra møtet 06.03.2018 er vedlagt.

Planforslaget

Planarbeidet omfatter kun bygningen på gbnr. 11/62 med adresse Fergeveien 25, samt tilliggende uteområder. Nye leiligheter reguleres til boliger for utleie og forretning. Utleieleiligheter er primært for ansatte ved Kragerø Resort og Stabbestadbrygga.

Byggesaksadministrasjonen i Kragerø kommune ønsket i tillegg at planavgrensningen for varslingen var betydelig større enn byggearbeidene det planlegges for. Planavgrensningen inkluderer her trafikkarealene på ferjekaia og rundt ferjekaia, samt innregulert småbåtanlegg i sjø. Planområdet som ble varslet omfatter et samlet areal på ca 21,5 Daa

I prosessen med reguleringsendringen ble planavgrensningen imidlertid redusert, da de varslede sjøområdene også lå inne i en påbegynt reguleringsendring av Stabbestadbrygga.

Planendringen omfatter ingen store bygnings- eller anleggsmessige tiltak og reguleringsbestemmelsenes avgrensning av eksisterende bebyggelse og anlegg endres ikke.

Forslagsstillere og reguleringsarkitekt

Forslagstiller er Stabbestad AS v/ Kim Øverland
E-post: kim@fredensborg.no - tlf: 40 69 72 70

Reguleringsarkitekt er Arkitekthuset Kragerø AS v/ Sivilarkitekt MNAL David Løffler.
E-post: david@arkitekthuset.no - tlf: 920 99 747

Planområdet

Planområdet er vist med en et areal på ca 21,5 Daa ihht. ønske fra byggesaksadministrasjonen.

Utbyggingsavtale med kommunen

Ikke relevant for endringen.

Krav om konsekvensutredning

Planen er vurdert i forhold til Forskrift om konsekvensutredning, og det er konkludert med at planen ikke skal konsekvens utredes. Omreguleringen er i samsvar med kommuneplanen. Det har heller ikke kommet krav om konsekvensutredning i forbindelse med varsling av oppstart av planarbeidet.

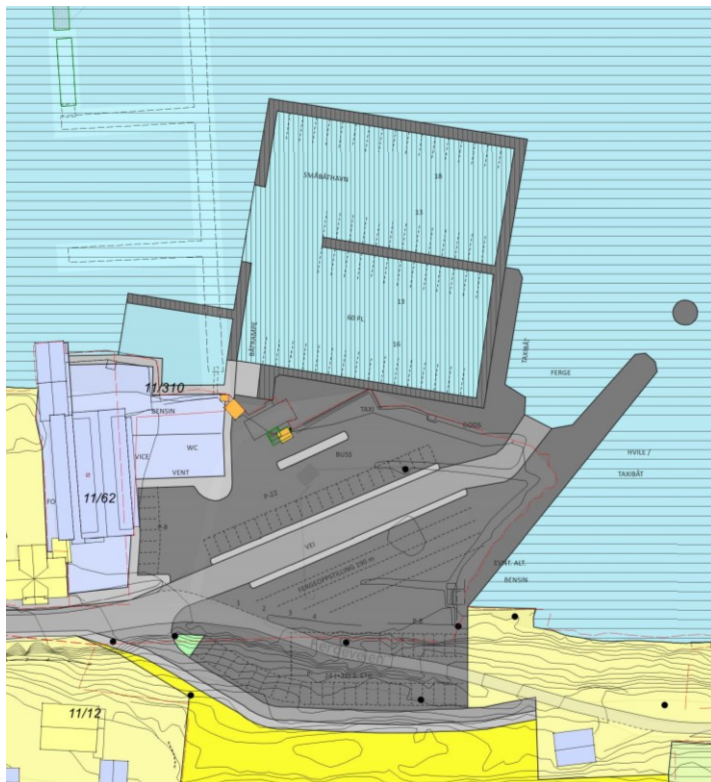
3 Planstatus og rammebetingelser

Planstatus



Kart: Kommuneplan

I kommunenplanen er området vist som nåværende sentrumsformål.



Kart: Gjeldende reguleringsplan Stabbestad sentrum

I gjeldende reguleringsplan er arealene innenfor gbnr 11/62, 11/310 og deler av 11/8 avsatt til forretning, gang- og sykkelveg, samt kollektivanlegg.

Reguleringsplanen skal ivareta en fremtidig utvikling og trafikkavvikling på Stabbestad med nytt større ferjeleie og trafikkområde. I tilknytning til Stabbestadbrygga er det også avsatt areal for et service bygg. I likhet med nytt ferjeleie er dette aldri blitt realisert. Arealet som nytt servisebygg opptar foreslås her omregulert ihht. dagens bruk.

Ettersom denne reguleringsendringen ikke medfører ny bebyggelse, eller vesentlig endring av dagens bruk ansees den til ikke å påvirke området ellers.

Grunneiere innenfor planområdet er:

g	b	fnavn
11	12	Ulla Gerd Haslund
11	39	Tore Kildal
11	8	Kragerø Kommune
11	109	Kragerø Resort Anlegg As
11	37	Aslaug Nilssen
11	16	Tomas Didrik Rønning
11	1	Nils Kjell Sandvik

4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Beliggenhet/ avgrensning

Planområdet ligger på nordsiden av Stabbestad, med ferjekaia som nærmeste nabo i øst. Planavgrensningen inkluderer deler av trafikkarealene på ferjekaia og avgrenses av sjøen i nord og nord-øst.

Naturgrunnlag/lokalisering:

Stabbestad ligger på Levang som er en halvøy som grenser til Risør kommune. Ferjeleiet på

Stabbestad er en del av planområdet. Det tar ca 15 min med ferje og ca 35 min med bil til Kragerø sentrum. Levang har egen barnehage, skole, kirke og omsorgsboliger.

Levangsheia byr på mange gode muligheter for et aktivt friluftsliv både på land og i sjø med sin mangfoldige natur og godt bevarte friområder. Bl.a. er det flotte friområder på Stangnes og Portør.

Landbruksfaglige vurderinger:

Planområdet har ikke produksjonspotensiale for jord- eller skogdrift.

Naturområder:

Hele planområdet er allerede tatt i bruk til bebyggelse og trafikkområde/parkering.

Vann- og avløpsforhold:

Området forsynes med offentlig vann og avløp. Helårs tilgjengelighet til kummer, deriblant brannkum må ivaretas.

Kulturlandskap og kulturminner:

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet.

Beredskapsmessige vurderinger:

Foreslåtte reguleringsendring gir ingen endringer i bruk som påvirker dagens beredskap. Brannkum innenfor planområdet må være tilgjengelig for brannvesenet. I dag kan biler parkere over kummen hvilket er uheldig. Som illustrasjonsplanen viser vil ny løsning ivareta tilgangen til brannkummen på en bedre måte enn dagens.

Barn, unges og elders interesser. Mennesker med nedsatt funksjonsevne:

Området har nærhet til sjø og rekreasjonsområder. Levang har flotte turområder som inviterer til lek og opphold i naturen.

Veg- og vegtekniske forhold/ trafiksikkerhet:

Området har i dag et stort trafikalt areal, som foruten vei også er avsatt til G/S vei, parkeringsplasser og biloppstillingsplasser for fergetrafikken. Parkeringen mot bygningen Stabbestadbrygga og mot småbåtanlegget er noe uryddig og det er planforslagsets intensjon å rydde opp i dette.

4 Planprosessen

4.1 Oppstartsmøte

Det ble avholdt oppstartsmøte 09.08.2018. Tilstede fra forslagsstiller var Tim Øverland, Arnt Rugseth og David Løffler. Og fra kommunen stilte Per Arstein og Trond Hjellvik. Referat fra oppstartsmøte er vedlagt.

4.2 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart

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
Eldrerådet i Kragerø	PB 128	3791 Kragerø
Fellesrådet for speiderne v/Kragerø speidergruppe	PB 150	3791 Kragerø
Fiskeridirektoratets regionkontor	Postboks 185, Sentrum	5804 Bergen
Fiskerlaget Sør	Kirkegaten 8	4611 Kristiansand

Fortidsminneforeningen avd. Telemark	Postboks 236 Sentrum	3701 Skien
Fylkesmannen i Telemark	Postboks 2604	3702 Skien
Kragerø Energi AS	Bråteveien 6	3770 Kragerø
Kragerø Fjordbåtselskap AS	Torvgata 1	3770 Kragerø
Kragerø Havnevesen KF	Ytre Strandvei 16	3770 Kragerø
Kragerø Håndtverk og Industriforening	P. A. Heuchs gate 24	3770 Kragerø
Kragerø Kystlag v/Ingvar Øyen	Myrheimvn. 1	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 Ornitologiske Forening, v/ Steinar Sannes	Fossingv. 93	3790 Helle
Kragerø Turistforening v/ Else Bjørg Finstad	Kragerøveien 81	3770 Kragerø
Kragerø Ungdomsråd	PB 128	3791 Kragerø
Kragerøvassdragets grunneierlag v/ Leif Grønstad	Gjerdevn.8	3766 Sannidal
Kystverket	Postboks 1502	6025 Ålesund
Levagsheia Jeger og Fiskeforening v/ Svein Bjørkkjær	Hellemyrv. 13	3788 Stabbestad
Levagsheia Vel v/Tore Asbjørn Frøvik	Ørvikv. 353	3788 Stabbestad
Miljødirektoratet	Postboks 5672 Sluppen	7485 Trondheim
Miljørettet helsevern i Grenland v/Marit Røsvik	Postboks 128	3901 Porsgrunn
Nettbuss sør as	Postboks 2694	3701 Skien
Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) Region Sør	Postboks 2124	3103 Tønsberg
Norsk Maritimt Museum	Postboks 720 Skøyen	N-0214 Oslo
Norsk Ornitologisk Forening av. Telemark	PB 1076	3704 Skien
Rutebilene i Telemark c/o Drangedal Bilruter AS	Kåsmyra	3750 Drangedal
Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne	PB 128	3791 Kragerø
SLT-koordinator Kragerø	PB 128	3791 Kragerø
Statens vegvesen Region Sør	Postboks 723 Stoa	4808 Arendal
Telemark Fiskerlag	Rkkr2@yahoo.no	
Telemark Fylkeskommune	Postboks 2844	3702 Skien
Telemark museum	Øvregate 41	3715 Skien
Telemark politidistrikt	Postboks 47	3701 Skien
Telemark sivilforsvardistrikt	Postboks 2014	3103 Tønsberg
Trygg trafikk Telemark v/ Brita Straume	Postboks 2844	3702 Skien
Vekst i Grenland	Unionsgata 18	3732 Skien
Visit Kragerø v/Espen Johannessen	Postboks 529	3789 Kragerø

Følgende naboer har fått varselet:

g	b	navn	adr1	Pnr/sted
11	12	Ulla Gerd Haslund	Pilestredet 47A	0350 Oslo
11	39	Tore Kildal	Bryggebakken 10	3788 Stabbestad
11	8	Kragerø kommune	Postboks 128	3791 Kragerø
11	109	Kragerø Resort Anlegg AS	c/o Fredensborg AS, Stensberggata 27	0170 Oslo
11	37	Aslaug Nilssen	Fergeveien 21	3788 Stabbestad

11	16	Tomas Didrik Rønning	Fergeveien 23	3788 Stabbestad
11	1	Nils Kjell Sandvik	Fergeveien 4	3788 Stabbestad
11	310	Stabbestad AS	Stensberggata 27	0170 Oslo

4.3 Innkomne innspill etater

Nr.	Dato	Avsender
1	13.06.2018	Norsk Maritimt Museum v/Pål Nymoen
2	14.06.2018	Direktoratet for mineralforvaltning v/ Kristine Bye
3	15.06.2018	Fiskeridirektoratet v/ Signe Tønnessen
4	19.06.2018	Telemark fylkeskommune v/Fredrik Dale Refling
5	19.06.2018	Statens vegvesen v/ Maria Westrum Solem
6	26.06.2018	Fylkesmannen i Telemark v/ Anders Mydland
7	29.06.2018	Kystverket Sørøst v/Aase Kristin Eikenæs Marthinsen

1. Norsk Maritimt Museum, datert 13.06.2018 og undertegnet av Pål Nymoen

Norsk Maritimt Museum har tidligere befart deler av planområdet og kjenner ikke til at det finnes kulturminner under vann innenfor det arealet som omfattes av plangrensen. Men minner om meldeplikten ved eventuelle funn av kulturminner under anleggsarbeidet.

Kommentar: Det er lagt inn reguleringsbestemmelse som skal sikre at meldeplikten ved eventuelle funn blir gjennomført.

2. Direktoratet for mineralforvaltning, datert 14.06.2018 og undertegnet av Kristine Bye

DMF kan ikke se at planen berører registrerte forekomster av mineralske ressurser av regional, nasjonal eller internasjonal verdi, bergrettigheter eller masseuttak i drift, og har dermed ingen merknader til planen.

3. Fiskeridirektoratet, datert 15.06.2018 og undertegnet av Erik Ludvigsen og Signe Tønnessen

Fiskeridirektoratet har ingen merknader til forestående regulering, men gjør oppmerksom på at det i farvannet ute i Kils – Kragerøfjorden og like inntil planavgrensningen er i Fiskeridirektoratets karttjeneste, registrert fiskeplasser for passive redskap.

4. Telemark fylkeskommune, datert 19.06.2018 og undertegnet av Fredrik Dale Refling

Telemark fylkeskommune kjenner ikke til automatisk fredete kulturminner i planområdet, og vurderer det også som mindre sannsynlig at kulturminner er bevart i området, og de har derfor ingen merknader til planarbeidet.

Telemark fylkeskommune vil likevel gjøre oppmerksom på meldeplikten etter kulturminneloven § 8 andre ledd, og anbefaler at meldeplikten innarbeides i fellesbestemmelsene i reguleringsplanen, og at følgende tekst brukes: «Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Telemark fylkeskommunen 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 innarbeidet i fellesbestemmelsene i reguleringsplanen.

5. Statens vegvesen, datert 19.06.2018 og undertegnet av Eivind Gurholt og Maria Solem Westrum

Statens vegvesen har ingen merknader til planen.

6. Fylkesmannen i Telemark, datert 26.06.2018 og undertegnet av Hans Bakke og Anders Mydland

Fylkesmannens ulike fagavdelinger har vurdert saken og kommer med følgende innspill:

Samordnet areal og transport

Det er en forutsetning at det kun skal bygges på grunn som har tilfredsstillende sikkerhet. Fylkesmannen minner om kravet til risiko- og sårbarhetsanalyse gjelder for alle planer for utbygging etter plan- og bygningsloven. Og presiserer at generelle betraktninger basert på antakelser eller uttalelser fra ikke autorisert person/miljø, ikke er en tilfredsstillende ROS-analyse.

Område med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i planen som hensynssone, jf. §§ 11-8 og 12-6.

Dersom vurderinger konkluderer med at det må settes i gang tiltak for å avverge skader og uønskede hendelser, skal disse tiltakene gis en grundig beskrivelse i ROS-analysen, og tiltakene som fremkommer skal reflekteres i reguleringsbestemmelsene. ROS-analysen skal være en premiss for planforslaget inkludert bestemmelser.

Det presiseres også at kravene til klimatilpasning øker stadig, og prognoser gjort for få år siden viser seg allerede å være upresise. I sammenheng med klimatilpasning er det slått fast at historiske erfaringer ikke alene er tilstrekkelig grunnlag for fremtidig planvurderinger.

Strandsonen langs sjø

I 100-metersbeltet skal det tas spesielt hensyn til allmenne interesser, natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap. Allmennhetens adgang står sentralt i vurderingen av om en reguleringsplan skal åpne for bygging i 100-metersbeltet. Nasjonal arealpolitikk på dette området tydeliggjøres ytterligere i *Statlige planretningslinjer i differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen*.

Kommentar: Den innregulerte gang- og sykkelveien langs vannkanten er fortsatt tilgjengelig og ligger som gangareal i planen. I strandområdet mellom uteservering og brygger er det plass til sittebenker for allmennheten.

7. Kystverket Sørøst, datert 29.06.2018 og undertegnet av Aase Kristin Eikenæs Marthinsen
Kystverket skriver at det går frem av oppstartsvarelet at det ikke planlegges endringer av sjøarealene, og på denne bakgrunn har Kystverket Sørøst ingen vesentlige merknader til varsletregulering.

4.4 Innkomne innspill naboer

Nr.	Dato	Avsender
1	05.07.2018	Nils Kjell Sandvik

19.06.2018 sendte Nils Kjell Sandvik, som bor på eiendommen Sandvika g/bnr 11/1 på Stabbestad, inn foreløpige tilbakemelding og spørsmål på mottatt varslings. Tilbakemeldingen inneholder også en beskrivelse av eiendomsforhold for eiendom g/bnr 11/1.

Sandvika omfattet opprinnelig deler av Stabbestadbrygga, som ble tvangskjøpt av kommunen rundt 1950-tallet. Rett på utsiden av Sandvika ligger skjæret «Katta». Sandvik skriver at det har versert mange planer om bryggeanlegg fra Stabbestadbrygga og ut til dette skjæret. Sandvik skriver videre at et slikt bryggeanlegg vil være negativt for de fastboende, Sandvika vil gå fra å være et frittliggende sted ved sjøen, til å bli innringet mot vest og nordvest.

Sandvik har tidligere vært i kontakt med Nedre Telemark Jordskifterett, sak 3/2003. Det ble i 2004 tegnet et grensekart etter Jordskifterettens første avgjørelse, disse grensene stemte ikke med en Jordskifte dom fra 1972, og avgjørelsen ble derfor anket til Lagmannsretten. Sandvik skriver at Lagmannsretten i 2005 bekreftet grensene fastsatt i Jordskiftedommen fra 1972, og fastsatte råderettsgrensene i sjøen. Grensekart fra 2006 viser rettsgyldige grenser. Det påpekes videre at planavgrensningen på varslingskartet synes å være satt etter det retts-ugyldige grensekartet fra 2004.

Sandvik anmoder om at planavgrensningen begrenses til kommunens eiendom, og respekterer Sandvik sin eiendomsgrense på land og råderettsgrenser i sjøen. Han ønsker også tilbakemelding på spørsmålet om riktig kartgrunnlag.

Det foreligger en del korrespondanse mellom Sandvik og Arkitekthuset, samt kommunen, som omhandler drøfting av eiendomsgrenser og planavgrensningen. Med dette som bakgrunn utarbeidet Sandvik endelig innspill til planen:

1. Nils Kjell Sandvik, datert 05.07.2018

Sandvik ber om at planarbeidet holdes innenfor kommunens eiendomsgrenser på land og råderettsgrenser i sjøen, fastsatt av Agder Lagmannsrett. Ut i fra dommen i lagmannsretten i 2005 ble det utarbeidet eiendomskart av Nedre Telemark Jordskifterett, datert 22.03.2006. Det er disse grensene som gjelder i dag.

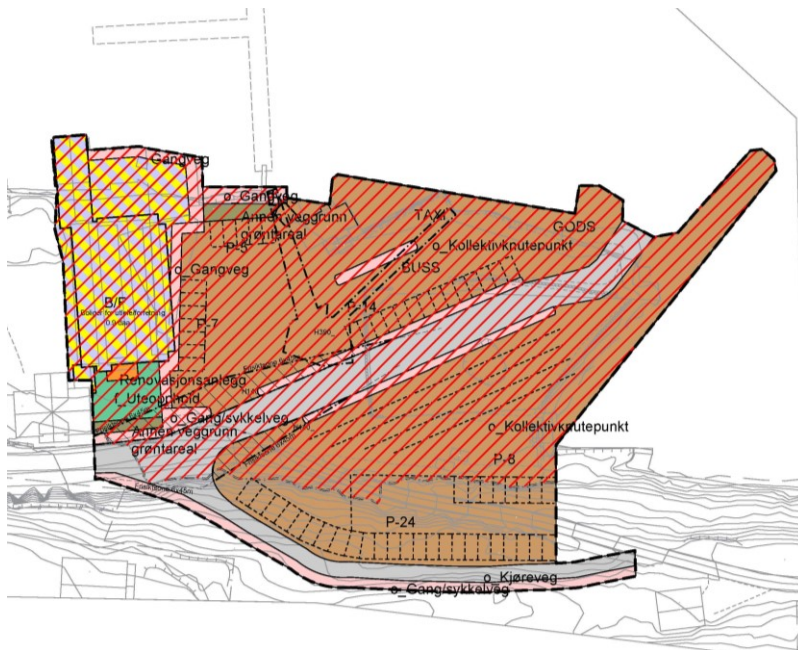
Sandvik presiserer at i varselet om planarbeid er det brukt et avvikende kartgrunnlag i forhold til jordskiftekartet av 22.03.2006. Og det bes om at man i det videre planarbeidet justerer kartgrunnlaget i tråd med gjeldende jordskiftekart.

Sandvik ber kommunen bistå med å få rettet opp kartgrunnlaget i tråd med jordskiftekartet av 22.03.2006. Og skriver videre at han kan bistå med oversendelse av dokumentasjon, dersom kommunen skulle trenge dokumentasjon fra nevnte rettsprosess for å foreta korrigeringen.

Kommentar: Korrigering av kartgrunnlag rundt Sandviks eiendom er en prosess som kommunens kartavdeling og Sandvik bør ha en dialog om. Denne planen er ikke i berøring med de nevnte eiendomsgransene så disse prosessene kan gå uavhengig av hverandre.

5 Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk



Reguleringsendring ny plan

Planen gir følgende arealfordeling:

Bebyggelse og anlegg	Areal Daa
1550 - Renovasjonsanlegg	0,0
1600 - Uteoppholdsareal	0,1
1801 – Bolig/forretning	0,9
Sum	1,1
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
2011 - Kjøreveg	1,1
2015 – Gang-/sykkelveg	0,5
2016 – Gangveg/gangareal	0,3
2019 – Annen veggrunn - grøntareal	0,0
2070 - Kollektivknutepunkt	4,8
Sum	6,7

Samlet areal	7,8

5.1 Bebyggelse og anlegg

Renovasjonsanlegg:

Låsbart renovasjonsområde med kildesortering for eiendommen gbnr 11/62.

Uteoppholdsareal:

Privat uteområde for utleieleilighetene.

Bolig/forretning:

Eksisterende formål «Forretning» endres til «Bolig/forretning» og arealet reduseres fra 1,55 daa til 0,9 daa. I reguleringsbestemmelsene endres eksisterende tekst til :

«Området inneholder forretningsbebyggelse med tilhørende anlegg. Innenfor eksisterende forretningsbebyggelse kan det etableres service funksjoner for kollektivtilbudet på stedet. Med slikt tilbud menes venterom, wc, eventuelt vaskerom, marinatilbud med bensin for båt samt båtrampe.

I byggets 2. etasje, gbnr 11/62, tillates etablert inntil 6 leiligheter. Nye leiligheter reguleres til boligformål og er utleieleiligheter primært for ansatte ved Kragerø Resort og Stabbestadbrygga.

Hver leilighet skal ha sportsbod på 5,0 m² og veranda.

Hver leilighet skal ha minimum 1 parkeringsplass. Parkeringskrav dekkes på tilliggende eiendom gbnr. 11/109, ca 100 m i luftlinje fra Stabbestadbrygga. Det skal foreligge en tinglyst avtale for parkeringsplassene.

Bygningen må støyisoleres ihht. byggeforskriftene TEK 17 §13-6, Lyd og vibrasjoner. Tiltaket skal tilfredsstille lydklasse C i Norsk Standard NS 8175:2012 Lydforhold i bygninger - Lydklasser for ulike bygningstyper.

Formålsgrense er også byggegrense

Adkomsttrapp til leiligheter med tilhørende repos skal avskjermes mot nabo, Fergeveien 23».

5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg:

Videreføres fra eksisterende plan, men er påført siktlinjer.

Gang- og sykkelveg:

Omfatter gang- og sykkelvei langs Fergeveien. Ingen endring ift. eksisterende plan.

Gangvei / gangareal:

Omfatter gangarealet langs vannkanten, og forbindelse mellom Fergeveien og vannkanten, langs eksisterende bebyggelse. Areal/ stripe ved langgang ut til flytebrygge og småbåthavna oppgraderes med benker og belysning. Det er foreslått at arealet løftes og avgrenses av kantstein for å avgrense parkering.

Annen veggrunn – grøntareal:

Omfatter areal mellom trafikkarealer og gangveg langs vannet, samt langs Fergeveien. Her skal det etableres en beplantet rabatt.

Kollektivknutepunkt:

Arealet videreføres fra eksisterende plan men bytter formålsbetegnelse fra *kollektivanlegg* til *kollektivknutepunkt*. Biloppstillingsplassene er justert etter revidert plan.

Hensynssoner:

Frisiktsone på 6x45m ved avkjørseler til Fergeveien er påført plankartet. I frisiktsone skal det være fri sikt fra minimum 0,5m over terreng. Beplantning, gjerder og snøopplag som er til hinder for sikten er ikke tillatt.

Det er tatt hensyn til potensiell flomfare og faresone er påført plankartet. Alle bygningskonstruksjoner, tekniske installasjoner etc. som ikke tåler vann skal anlegges på cote +2,5 eller høyere.

Eksisterende tankanlegg og ledningstraseer for bensin som ligger i grunnen er påført plankartet med H390 *Annen fare*.

Reguleringsbestemmelser

Reguleringsbestemmelser videreføres så langt det passer fra gjeldende plan, men formålene er oppdatert etter nye betegnelser som følger plankartet og i henhold til ny planlov.

De endringer som er gjort gjelder i hovedsak innredning til leiligheter i forretningsbyggets 2. etasje.

I tillegg er det påført bestemmelser som en del av innspillene til planendringen:

Som en del av felles bestemmelsene ønsker Telemark fylkeskommune og Norsk Maritim Museum at meldeplikten ved eventuelle funn legges inn i bestemmelsene, og følgende tekst påført:

«Tiltak innenfor planområdet er omfattet av meldeplikten etter kulturminneloven § 8 annet ledd.

Viser det seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne på en måte som nevnt i § 3 første ledd, skal melding etter første ledd sendes med det samme og arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Vedkommende myndighet avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker fra det tidspunkt melding er kommet fram til vedkommende myndighet – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det.»

I tillegg er det lagt inn rekkefølgebestemmelser:

1. *Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal det foreligge tinglyst avtale om tilstrekkelig antall parkeringsplasser på Beach Club, gbnr 11/109, jft. § 1.5»*

2. *Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal trapp og repos avskjermes mot nabo, jfr. § 1.5.*

ROS – analyse

Det er gjennomført en ROS- analyse for aktuelle tema, se vedlegg.

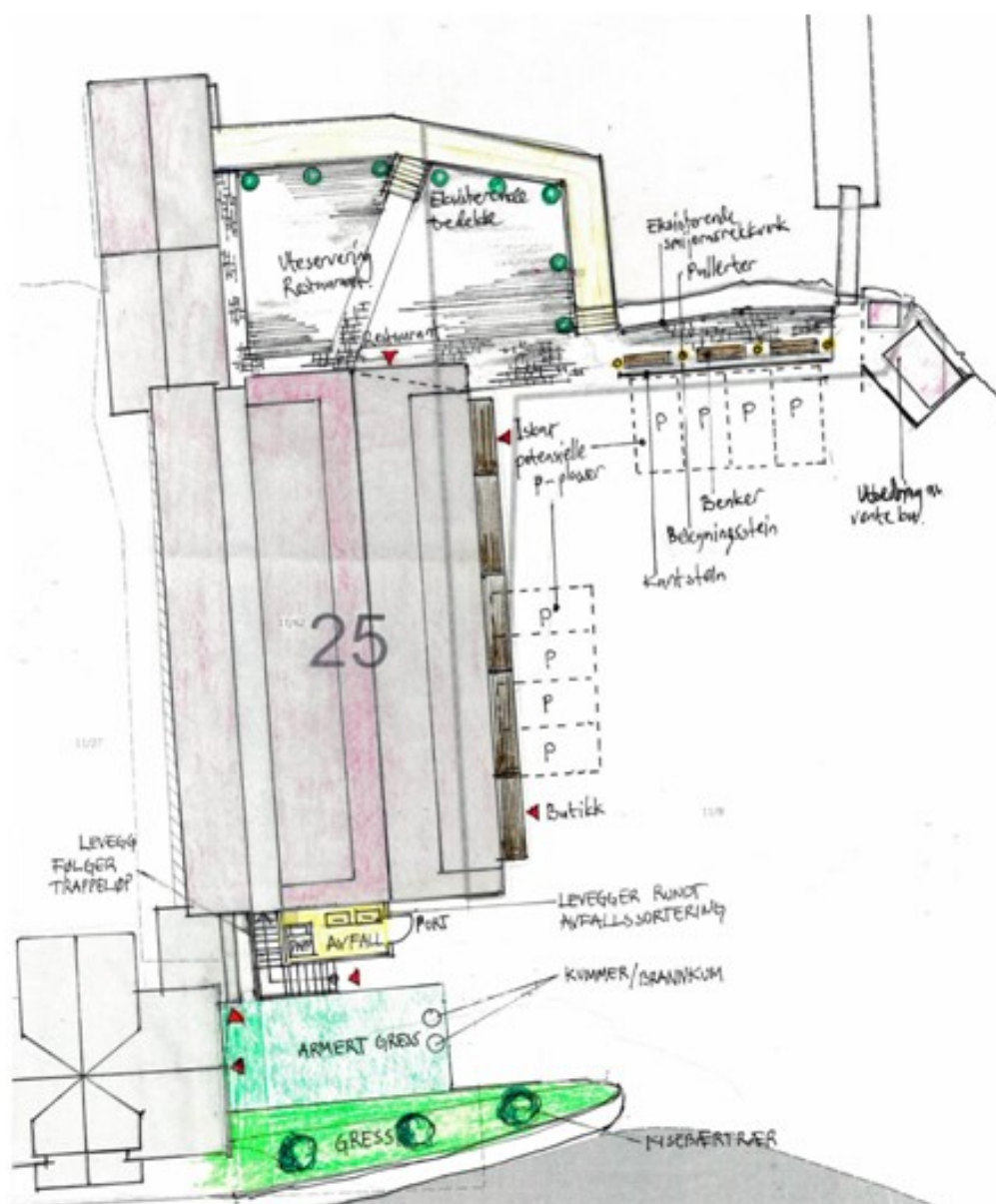
Konklusjon

Endringer viderefører eksisterende plan der formålene består. Ny plan samsvarer med dagens bruk av området. En innredning av Stabbestadbryggas 2. etasje med inntil 6 leiligheter medfører ingen praktiske endringer av bruken av området.

Fasadene på bygningen blir i svært liten grad endret som en følge av en innredning av 2. etasje med leiligheter.

Området sør for bygningen får en estetisk oppgradering med mer grøntarealer samt en levegg rundt søppelhåndteringen som blir organisert på en bedre måte. Adkomsttrapp til leilighetene med tilhørende repos skal avskjermes mot nabo i vest.

Området mot småbåthavna graderes estetisk med et nytt dekke, benker og belysning.



Skisse av planforslaget

6 Konsekvensutredning

Planen er vurdert i forhold til Forskrift om konsekvensutredning, og det er konkludert med at planendringen er i samsvar med kommuneplanen og vil således ikke medfører krav om konsekvensutredning.

7 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

Reguleringsendringen medfører i svært liten grad endringer i bruken av området, og kan ikke sies å påvirke de trafikale eller bruksmessige forholdene i området.

Reguleringsendringen påvirker ikke barn, unge eller eldre. Den har ingen praktisk betydning for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

Det er utarbeidet en ROS analyse som her er vedlagt. Denne beskriver risiko – og sårbarhet ift. endringene av planen.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Tiltaket får ingen negative økonomiske konsekvenser for kommunen.

Konsekvenser for næringsvirksomheter

Reguleringsendringen vil ikke ha negative konsekvenser for næringslivet i Kragerø, tvert i mot vil det bidra positivt i driften av Kragerø Resort, som er den største arbeidsplassen på Stabbestad.

8. Avsluttende kommentarer

Foreslåtte reguleringsendring medfører ingen ulemper for offentligheten. Fergekaia med sine områder videreføres uendret. Gangareal mot småbåthavna oppgraderes med benker og belysning, noe som medfører et estetisk løft for området.

Bygningen Stabbestadbryggas utseende endres i svært liten grad som en følge av planendringen/innredningen av inntil 6 leiligheter. En tilførsel av flere mennesker i området ansees som positivt.

Området sør for bygningen på gbnr. 11/62 får en estetisk oppgradering med ny utforming av trapp og avskjærmning av søppelhåndtering for dagens næringsvirksomhet samt fremtidige leiligheter. Det blir i forbindelse med ny trapp også bygget en levegg mot nabo gbnr. 11/16 for å hindre innsyn mot deres eiendom. Det foreligger avtale med nabo på dette.

Området mot småbåthavna oppgraderes estetisk med et nytt dekke, benker og belysning.

Reguleringsendringen vil bidra positivt til næringsvirksomheten ved Kragerø Resort og Stabbestadbrygga, som igjen fører til at arbeidsplasser på Stabbestad sikres.

Kragerø, 28.09.2018

ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS
LUNØE & LØFFLER SIVILARKITEKTER MNAL