

DETALJREGULERING FOR GBNR 33/45 m. fl

GALEIODDVEIEN

KRAGERØ KOMMUNE - PlanID 195

Marina Eiendom AS
19.12.2022
Sist revidert 16.09.2025

ARKITEKTHUSET
LUNØE & LÖFFLER

SIVILARKITEKTER
MNAL

Innhold

1	Sammendrag	4
1.1	Sammendrag	4
2	Bakgrunn	5
2.1	Hensikten med planen	5
2.2	Forslagstiller, plankonsulent og eierforhold	5
2.3	Utbyggingsavtaler	6
2.4	Krav om konsekvensutredning	6
3	Planstatus og rammebetingelser	6
3.1	Overordnede planer og formål planområde	6
3.2	Gjeldende reguleringsplaner.	7
3.3	Igangsatt planarbeid i nærheten av planområdet.	8
3.4	Temaplaner eller andre planer som legger føringer for utforming, arealbruk etc.	8
3.4.1	Regional plan for samordna areal og transport i Telemark 2015 – 2025 (ATP Telemark)....	8
3.4.2	Regional plan for klima-energi 2019 – 2023	8
3.4.3	Trafikksikkerhetsplan for Kragerø kommune	8
3.5	Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	8
3.5.1	Styrking av barn og unges interesser i planleggingen.....	8
3.5.2	Rikspolitiske retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging	9
3.5.3	Rikspolitiske retningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene.....	9
3.6	Rikspolitiske retningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen	9
3.7	T-1442/2016 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging	9
4	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold.....	10
4.1	Beliggenhet og avgrensning/størrelse på området	10
4.2	Historikk og tidligere bruk av området	10
4.3	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	11
4.4	Stedets karakter, bebyggelse, landskap og solforhold	12
4.5	Kulturminner og kulturmiljø	15
4.6	Naturverdier	17
4.7	Rekreasjonsverdier/rekreasjonsbruk, uteområder	18
4.8	Trafikkforhold	18
4.9	Barn, unge og eldres interesser	19
4.10	Sosial infrastruktur	19
4.11	Universell tilgjengelighet	19
4.12	Teknisk infrastruktur	19
4.13	Grunnforhold	20
4.14	Risiko- og sårbarhet	20
4.15	Næring	21
5	Planprosessen	22
5.1	Oppstartsmøte	22
5.2	Følgende etater har fått varselet:	22
5.3	Innkomne innspill etater	24
5.4	Innkomne innspill naboer	38
6	Beskrivelse av planforslaget.....	52
6.1	Planlagt arealbruk	52
6.2	Planlagt arealbruk	53

6.3	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	53
6.3.1	Boligbebyggelse B	53
6.3.2	Boligbebyggelse BK	54
6.3.3	Avløpsanlegg AV	54
6.3.4	Renovasjonsanlegg REN	55
6.3.5	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag SMB	55
6.3.6	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone SMS1	55
6.3.7	Uthus/båthus UNB	56
6.3.8	Uteoppholdareal UTE	56
6.3.9	Annet uteoppholdareal AUT	56
6.3.10	Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål BAA	56
6.3.11	Kjøreveg	57
6.3.12	Fortau FO	57
6.3.13	Strandpromenade GG	58
6.3.14	Annen veggrunn – grøntareal AVG	58
6.3.15	Parkering	58
6.3.16	Vegetasjonsskjerm GV	58
6.3.17	Ferdseil	59
6.3.18	Småbåthavn SH	59
6.3.19	Hensynssone innenfor planen	59
6.3.20	Bestemmelsesområde	60
6.4	Bebyggelsens plassering og utforming	60
6.5	Boligmiljø/bokvalitet	68
6.6	Parkering	69
6.7	Tilknytning til infrastruktur	69
6.8	Trafikkløsning	70
6.9	Planlagte offentlige anlegg	70
6.10	Miljøoppfølging	70
6.11	Universell utforming	70
6.12	Uteoppholdsareal	70
6.13	Avbøtende tiltak med hensyn til ROS	72
6.14	Rekkefølgebestemmelser	74
7	Konsekvensutredning	75
8	Planfaglige vurderinger	76
8.1	Overordnet plan	76
8.2	Krav om planprogram/konsekvensutredning	76
8.3	Folkehelse	76
8.4	Kriminalitetsforebygging	76
8.5	Landskapsvirkning	76
8.6	Estetikk	76
8.7	Landskapskvaliteter	76
8.8	Lokaliseringsfaktorer	78
8.9	Fortetting med kvalitet	78
8.10	Utbyggingsrekkefølge	79
8.11	Økonomi konsekvenser	79
8.12	Naturmangfoldloven	79
8.13	Strandsone	82
8.14	Friluftsinnteresser	82

8.15	Fiskeinteresser	82
8.16	Forurensning	83
8.17	Enøk	83
8.18	Tilgjengelighet	83
8.19	Leke- og oppholdsareal	84
8.20	Landskapsplan	86
9	Avsluttende kommentar	87

KRAGERØ KOMMUNE – PlanID 195

DETALJREGULERING FOR G/BNR 33/45 M. FL. GALEIODDVEIEN

1 Sammendrag

1.1 Sammen drag

Planen omfatter hele strekningen fra Øybrua og frem til g/bnr. 33/45, «Skjæret». Innenfor planområdet planlegges det for næringsvirksomhet, båtplasser, parkering og boligbebyggelse. Allmennheten har tilgang til hele planområdet, via strandpromenade, fortau og fellesområder, i form av utomhusarealer og brygger. Forslagstiller for planen er Marina Eiendom AS, et søsterselskap til Marina Service AS som har sin virksomhet på Øya. Innenfor planområdet er det to tiltakshavere, nevnte Marina Eiendom AS og familien Kjendal som er eier av g/bnr. 33/154 seksjon 3. Kjendal ønsker å bygge en to-mannsbolig på eiendommen.

Eksisterende næringsbebyggelse, samt sjøbod, planlegges revet til erstatning for nytt næringsbygg, samt leilighetsbygg. Næringsbygningen skal inneholde salgs- og utstillingsareal for båter, verksted og kontorer mm. Det planlegges også at deler av utearealet skal benyttes som salgsbrygge for utstilling av båter. Boligene planlegges som to-mannsboliger og en frittliggende eneboliger, med tilhørende garasje og hagestue.

2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen har sitt utgangspunkt i en ønsket utvikling basert på to forhold:

1. Utvikling av boliger på arealer som i dag kun benyttes til båtopplag og parkering, samt en utvidelse av disse arealene i form av en utfylling i sjø.
2. Utvikling av næringsvirksomheten til Marina Service AS.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent og eierforhold

Forslagsstiller er Marina Eiendom AS v/ Andreas Klausen og Kristian Klausen

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

Eiendomsforhold:

Gnr.	Bnr/fnr.	Navn
33	1 m. fl	Kragerø kommune
33	35	Jon Morten Halleraker
33	42	Marina Eiendom AS
33	44 m. fl	Tove og Bjørn Peder Sæther
33	45	Marina Eiendom AS
33	86	Jens Lauersøns Legat
33	145	Jens Lauersøns Legat / Marina Eiendom AS
33	154/0/1	Berit Brubak/Tor Brubak
33	154/0/2	Wenche Johansson
33	154/0/3	LEK Holding AS
33	194	Hanne Mette Bruflat
33	195	Øyvind Simonsen
33	199/200	Martin Ove Reistad
33	201/202	Mats Walle Sivertsen
33	204	Henriette Killi Westhrin og Steinar Westhrin Killi
33	209	Hanne Mette Bruflat, Mats Walle Sivertsen, Martin Ove Reistad, Henriette Killi Westhrin og Steinar Westhrin Killi
33	231	Anders Kristian Juel, Lars Laurits Juel og Nils Reier Juel
33	278	Jens Lauersøns Legat

2.3 Utbyggingsavtaler

Det vil bli utarbeidet en utbyggingsavtale mellom utbygger og Kragerø kommune som gjelder infrastrukturen, i tillegg varsles det for mulig utbyggingsavtale for avløpsanlegg.

2.4 Krav om konsekvensutredning

Planen er vurdert i forhold til Forskrift om konsekvensutredninger. Planlagte tiltak er vurdert til ikke å omfattes av forskriftens § 6 og § 8, jfr. Kap. 7 og følgelig ikke krever planprogram eller konsekvensutredning.

Det samlet planområde er på ca. 25 Daa, men minst 50% av planområdet er sjø. Det planlegges for øvrig for det meste for boliger, et formål som er unntatt krav til KU. Næringsarealene er små og utløser ikke krav til KU. Formålet er også i samsvar med overordnet plan. Nye formål samsvarer delvis med formålene som ligger i kommuneplanen.

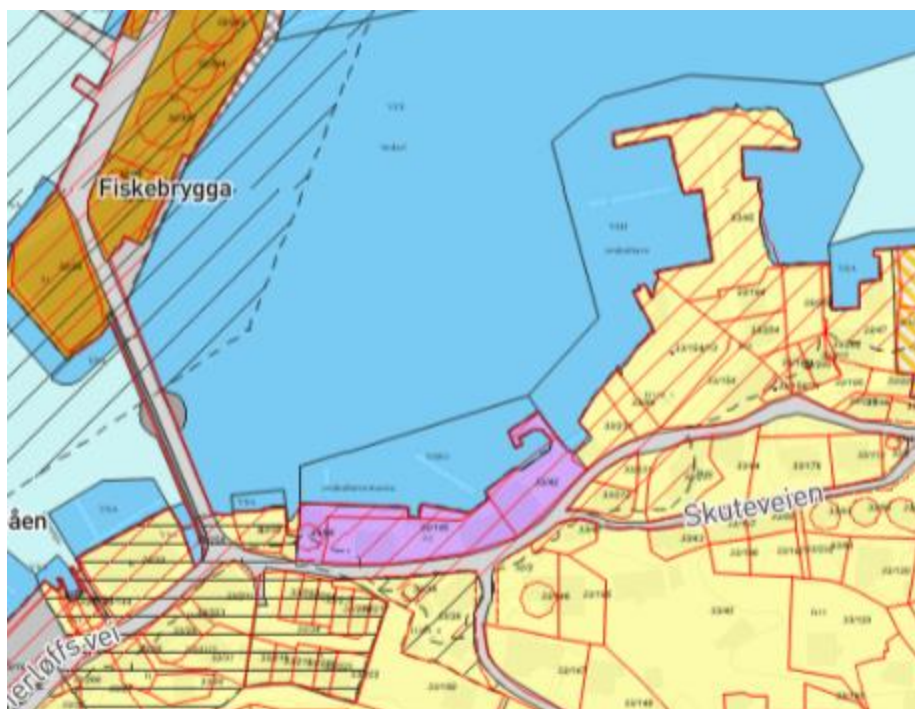
3 Planstatus og rammebetingelser

3.1 Overordnede planer og formål planområde



Kart: Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030

Planområdet er i kommuneplan 2018 – 2030 vist med sentrumsformål.

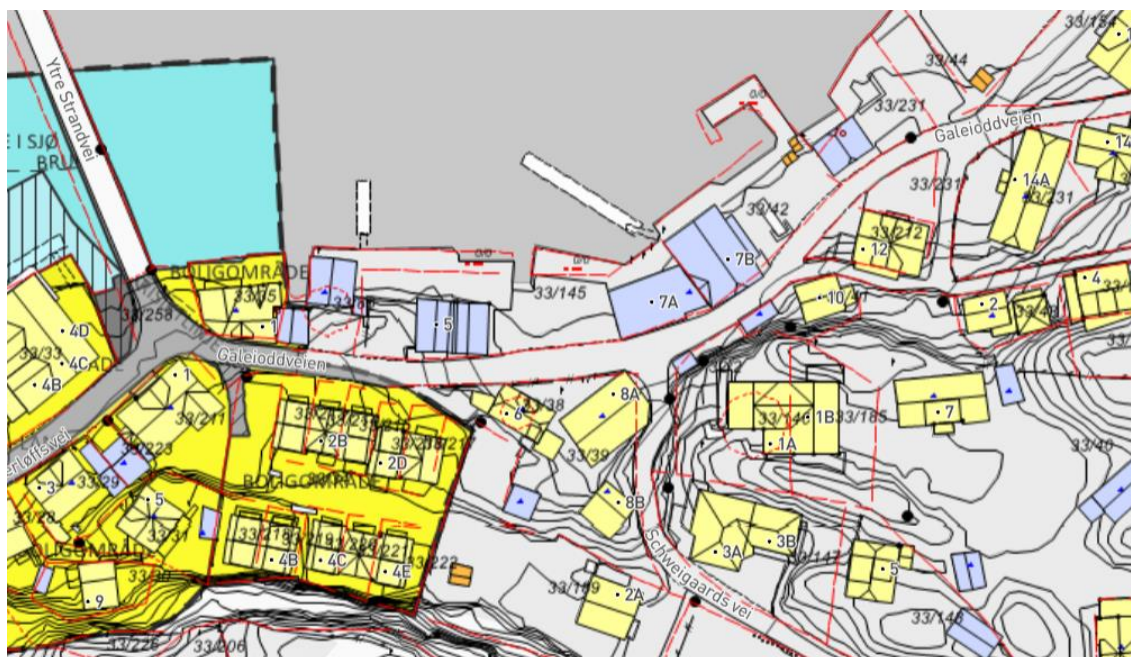


Kart: Kommunedelplanen

Området som berøres ligger innenfor kommunedelplan for Kragerø Sentrum, «Sentrumsplanen», plan-id 2016002. Planområdet omfatter følgende formål: Næringsbebyggelse, Boligbebyggelse, Veg, Småbåthavn / Marina, Småbåthavn og Ferdsel i sjø. Hensynssone H320_1 angir lavtliggende arealer mot sjø utsatt for flomfare.

3.2 Gjeldende reguleringsplaner.

En mindre del av planen, arealet øst for bybrua, vil erstatte en mindre del av reguleringsplan «Gierløfsvei Øya», med plan-id 2004119. Her er arealene regulert til: Trafikkarealer i sjø, kjørevei og boligformål.



Kart: Gjeldende reguleringsplan

3.3 Igangsatt planarbeid i nærheten av planområdet.

Det ble avholdt oppstartsmøte for Bryggasenteret 17.01.2019. Arkitekthuset er her engasjert som plankonsulent. Denne planen kommer ikke i konflikt, eller påvirker planen på Galeioddveien.

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

- 3.4.1 Regional plan for samordna areal og transport i Telemark 2015 – 2025 (ATP Telemark)
- 3.4.2 Regional plan for klima-energi 2019 – 2023
- 3.4.3 Trafikksikkerhetsplan for Kragerø kommune

3.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

3.5.1 Styrking av barn og unges interesser i planleggingen

Dette er Rikspolitiske retningslinjer T-2/08. 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 Rikspolitiske retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Målet er å fremme effektiv ressursutnyttelse, god trafikk sikkerhet 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 Rikspolitiske retningslinjer 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.

3.6 Rikspolitiske retningslinjer 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.

3.7 T-1442/2016 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging

Formålet med denne retningslinjen er å legge til rette for en langsiktig arealdisponering som forebygger støyproblemer.

4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1 Beliggenhet og avgrensning/størrelse på området



Flyfoto fra kommunens kartportal

Planområde er på 26,4 daa og er lokalisert sør for Kragerø sentrum, på nordsiden av Øya. Planavgrensningen følger senterlinje i Galeioddveien mot sør, og avgrenses av Øybrua i vest og naboeiendommer i øst. Mot nord er deler av sjøarealene inkludert.

4.2 Historikk og tidligere bruk av området

Forslagstiller Marina Eiendom AS er et søsterselskap av Marina Service AS, som har drevet næringsvirksomhet på Øya siden tidlig 1900-tallet. I 1907 ble deler av eiendommen på Øya, som Marina Service driver sin virksomhet på, kjøpt. Herfra var det eksportvirksomhet og salg av drivstoff. Fra 1960-tallet utviklet virksomheten seg mer i retning av en ren marina og i dag driver Marina Service en av landets største bensinstasjoner for fritidsbåter på eiendommen. Virksomheten er en totalleverandør av fritidsbåter og foretar også reparasjoner og tilbyr båtoppplag.

G/bnr. 33/45 ble på 1800-tallet og begynnelsen av 1900-tallet benyttet som lastetomt. Eiendommen bestod den gang også av bnr. 154, 194, 195, 199, 200, 201, 202, 204 og 228, noe som vil si arealet fra Galeioddveien til sjøen, ytterst på odden.

Fra 1941 var eiendommen eiet/festet av familien Skotmyr. Da var det allerede opparbeidet adkomst ut til den nordøstre delen av eiendommen, som i dag utgjør gnr. 33 bnr. 45. Eiendommen gnr. 33 bnr. 154 ble utskilt fra bnr. 45 i 1944. Familien Klausen overtok eiendommen gnr. 33 bnr. 45 på 1980-tallet og er dagens eiere. Gnr. 33 bnr. 194 og 204 ble skilt ut fra gnr. 33 bnr. 45 så sent som 12.06.1984.



Historisk kart fra Opplysningen 1881 – året er 1889

4.3 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Firmaet Marina Service benytter arealet på g/bnr. 33/145 og 33/42 for sin marina virksomhet med drivstoff salg, reparasjon og salg av båter. Bygningsmassen er av eldre dato og i varierende teknisk standard. Bygningsmassen er i varierende grad egnet for Marina Service sin virksomhet, som er nærmere beskrevet under kap. 4.15 Næring. Sjøfronten er opparbeidet med faste og flytebrygger.

Mellom Marina Service og pumpehuset i svingen av Galeioddveien ligger eiendommene 33/231 der det er oppført en garasje og hageanlegg, og 33/44 som er ubebygd. Begge eiendommer benyttes til parkering og båtopplag vinterstid. Langs vannet er det etablert brygger med ca. 10 båtplasser.

Arealet mellom pumpehuset ved Galeioddveien og sjøen er i dag benyttet til boliger, private garasjer og parkering samt næringsarealene til Marina Service ut på «Skjæret» (som er den lokale benevnelsen på utfyllingsområdet på tuppen). Arealet på 33/154 seksjonsnr. 3 benyttes i dag til parkering, mest sommerstid der hele plassen er fylt opp med ca. 25 biler. Vinterstid er det kun ca. 5 biler parkert på området som da også benyttes til båtopplag av ca. 10 båter. På «Skjæret» er det etablert ca. 35 båtplasser. Sommerstid er det her ca. 45 parkeringsplasser som primært leies ut til de som har båtplasser. Vinterstid benyttes området til båtopplag med en kapasitet på ca. 35 båter.

Arealet på g/bnr. 33/209 benyttes i liten grad til biloppstilling, men vi ser at arealet benyttes vinterstid til båtopplag. Sjøfronten er opparbeidet med brygger og 5-6 båtplasser mot nord.

Sør- og øst for Galeioddveien er bebygd med eldre trehusbebyggelse.

4.4 Stedets karakter, bebyggelse, landskap og solforhold



Foto – Wikipedia

På Øya finnes noe av den eldste bebyggelsen i Kragerø og trehusbebyggelsen fremstår idyllisk med typisk sørlandspreg.

Det er hentet bilder fra Google Maps der bildeserien starter ved plangrensen i vest, ved Øybrua, og følger Galeioddveien frem til avkjørselen til utstikkeren hvor det i dag er båtopplag og brygger.



Foto A

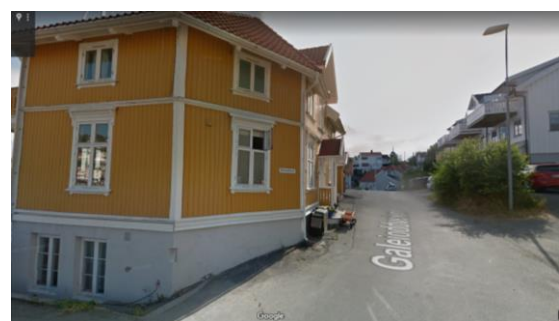


Foto B



Foto C



Foto D



Foto E



Foto F



Foto G



Foto H



Foto I



Foto J



Foto K



Foto L



Foto M



Foto N

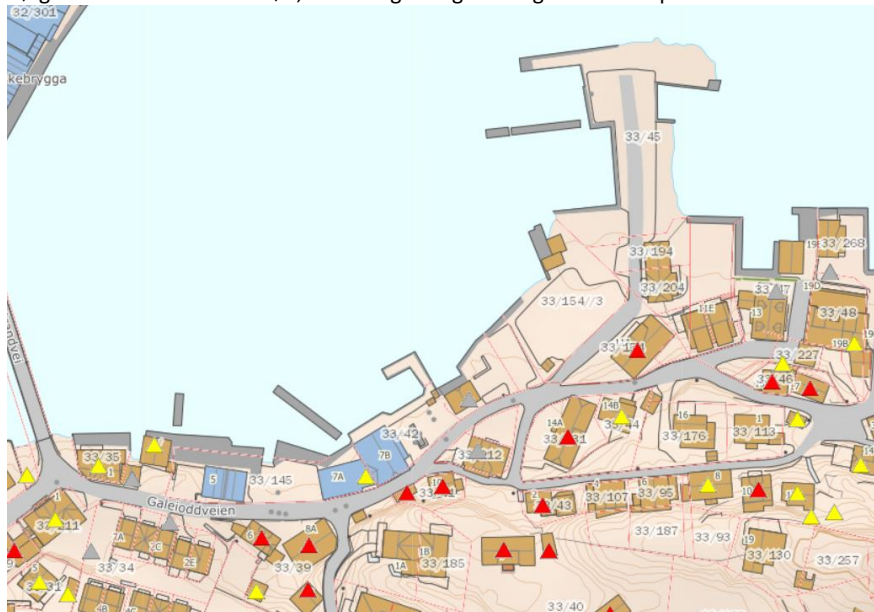
Store deler av planområdet er bebyggd, der deler av bebyggelsen ligger svært tett opp til Galeioddveien. Bebyggelsen består av mindre trehus som i hovedtrekk henvender seg mot sjøen, og byen i nord. Det er i tillegg arealer innenfor planområdet som fremstår som åpne flater, disse arealene er parkeringsareal, da flere av boligene på Øya ikke har kjørevei og parkering innenfor eiendommen. Langs hele sjøkanten er det brygger i forskjellig utforming.

Terrenget er forholdsvis flatt og så godt som hele planområdet ligger lavere enn kote 2,5, innenfor flomutsatt område.

4.5 Kulturminner og kulturmiljø



Ifølge kartet i Kulturminnesøk, er det ingen registreringer innenfor planområdet.



Ifølge kart i Miljøstatus er det fire bygninger innenfor plangrensen i SEFRAC registeret.

1. Våningshus på g/bnr. 33/35 - gul trekant
2. Sjøbu Galeioddveien 3 - gul trekant. Sjøbua var opprinnelig gammel, men ble erstattet i sin helhet på 1980-tallet.
3. Forretningsgård Galeiodden 7 - gul trekant
4. Våningshus i Galeioddveien 11 - rød trekant.

Det er kun 2 av disse byggene som skal rives som en følge av realiseringen, nr. 2 Sjøbu Galeioddveien 3 og nr. 3. Forretningsgård Galeiodden 7. Sjøbua er av nyere dato og ansees ikke som nødvendig å dokumentere. Forretningsgård Galeiodden 7 vil bli dokumentert før rivning, noe som er anført i reguleringsbestemmelsene.

Rett sør for planen, men utenfor planavgrensningen er følgende bygninger SEFRAC registrert:

G/bnr. 33/39: Enebolig, garasje/uthus og våningshus - rød trekant



Foto: Google MAP

G/bnr. 33/41: Enebolig med garasje/uthus – rød trekant



Foto: Google MAP

Gbnr 33/231: Enebolig – rød trekant



Foto: Google MAP

4.6 Naturverdier



Kart: Artsdatabanken.

Ifølge Artskart er det gjort 3 funn innenfor planområdet. Alle funn er fremmede arter i Norge. Ingen funn i planområdet er rødlistearter.

1. Lilla prikk: Stillehavsøsters (Bløtdyr)
2. Blå prikk: Sylsmåarve (Karplante)
3. Hvit prikk: Apotekerkattost (Karplante)



I følge Naturbase.no er det registreringer av bløtbunn samt ålegras tilgrensende planområdet.

4.7 Rekreasjonsverdier/rekreasjonsbruk, uteområder

Det er til sammen 4 allment tilgjengelige badeplasser på Øya der Sjøbadet på vestre Øya er den største og mest offentlige. Øya har store rekreasjonsområder med Vetten som Øyas høyeste punkt. Det går stier opp til Vetten, og store deler av Øyas midtre areal er forbundet med Vetten som utsiktspunkt. Det er to etablerte lekeplasser på Øya, en ved Møllerstubbakken som i senere tid er opprustet noe, og en ved Allmannabrygga. Lekeplassene er lite brukt. Det er flere områder på Øya som benyttes av hobbyfiskere til stangfiske. Det står f.eks. ofte en del fiskere på Øybrua.

4.8 Trafikkforhold

Ifølge Statens vegvesen sitt vegkart er fartsgrensen på Galeioddveien 50 km/t, og det er ikke gjennomført ÅDT målinger. Fartsgrensen er som i byen ellers 30 km/t, og veien er lite trafikkert. På Øybrua er det et smalt fortau på begge sider av brua, derfra går man videre på Galeioddveien, som både er for kjørende og gående. Innenfor planområdet er det registrert ett trafikkuhell, der en fotgjenger ble lettere skadet, ulykken fant sted i 2010.

4.9 Barn, unge og eldres interesser

Planområdet ligger fredelig til med fine muligheter for bading, båtliv og sjøaktiviteter. Øya er et populært boligområde med sin småskala trehusarkitektur, nærhet til vannet og sentrum, og et forholdsvis grønt preg. Alderssammensetningen av innbyggere på Øya er godt blandet med tiltakende flere barnefamilier som bosettes seg. Et smalt gatenett gir lite trafikk og lav hastighet noe som gjør at barn kan leke forholdsvis fritt og trygt. Enkelte benker er satt ut for å etablere sosiale møtesteder, noe eldre ser ut til å benytte. Det er mange eldre som går tur ut til Øya, spesielt sommerstid.

4.10 Sosial infrastruktur

Fra planområdet er det gåavstand til både skole, nærmeste barnehage, kulturtilbud og helsesenter.

4.11 Universell tilgjengelighet

Planområdet for ny bebyggelse er tilnærmet flatt, og tilgjengeligheten bør være god. Marina Service sine eksisterende næringsvirkslokaler er i bakken ned mot Legatets eiendom etablert over to plan og tilpasset terrenget. Eksisterende bebyggelse tilfredsstiller ikke krav om tilgjengelighet.

4.12 Teknisk infrastruktur

Kragerø kommune har vann – og avløpsledninger anlagt i veilegemet Galeioddveien, se utsnitt VA-kart. Det er etablert et pumpehus i Galeioddveien som har pumpe kum for trykkheving av avløpsnettet. Vannledninger fra byen ilandføres Øya i eiendomsgrensen mellom g/bnr. 33/44 og 33/154.



Utsnitt VA-kart

Kragerø Energi har en eldre trafo på nedsiden av g/bnr. 33/146. Trafoen har kulturhistorisk verdi, men er ikke SEFRAC- registrert. Renovatør med kommunal avtale benytter ordinære renovasjonsbiler innenfor planområdet. Det er et felles samlepunkt for glassgjenvinning ved overnevnte trafo, ellers er det individuelle renovasjonsdunker til hver eiendom. Renovasjon foretas ukentlig på torsdager. Hver annen uke, på fredager, innsamles papir og plast til gjenvinning.

4.13 Grunnforhold

Det er utarbeidet eget ROS notat der dette er beskrevet, se vedlagt.

4.14 Risiko- og sårbarhet

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

1. Sterk vind
2. Bølger/bølgehøyde
3. Store nedbørsmengder
4. Stormflo
5. Flom i sjø
6. Overvann
7. Havnivåstigning
8. Skred
9. Radon
10. Trafikksikkerhet / skipspåkørsel

- 11. Brann
- 12. Forurensset grunn
- 13. Støy

Det er utarbeidet eget ROS notat, se vedlagt.

4.15 Næring

Selskapet Marina Service AS er den desidert største, og den eneste utadrettede virksomheten på Øya. Dagens selskapsstruktur ble stiftet i 1995 og har i dag 17 ansatte inkl. sommeransatte.

Virksomhetens inntekter har de siste årene dreiet fra salg av drivstoff og kioskvarer, samt reparasjoner av fritidsbåter, til salg av nye båter. Marina Service utfører fortsatt reparasjoner av fritidsbåter og tilbyr båtopleg i sitt moderne anlegg på Fikkjebakke. Firmaet er en totalleverandør innenfor fritidsbåt segmentet, et transportmiddel som er viktig for fastboende og besøkende i Kragerø.

Firmaet har i alle år ligget på samme stedet, og er derfor en viktig del av Øyas kulturhistorie og ikke minst en viktig arbeidsplass i Kragerø. Det er etter hvert en sterk konkurranse i fritidsbåtmarkedet i Kragerø, og med konkurrerende virksomheter i andre byer, og dersom Marina Service skal beholde sin posisjon må bedriften utvikle seg. Dette gjøres mye gjennom en bedre tilrettelegging av næringsvirksomheten på Øya.

5 Planprosessen

5.1 Oppstartsmøte

Det ble avholdt oppstartsmøte 10.09.2019. Til stede fra forslagsstiller var Andreas Klausen, Kristian Klausen, David Løffler og Grethe Haustveit. Og fra kommunen stilte Jorid Heie Sætre, Karine Brandhaug-Fjellstad, Svein Arne Walle og Trond Hjellvik. 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
Eldrerådet i Kragerø	PB 128	3791 Kragerø
Fiskeridirektoratets regionskontor	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
Gea Norvegica Geopark	Porselensveien 6A	3920 Porsgrunn
Kragerø Bys Venner	Parkveien 4	3770 Kragerø
Kragerø Energi AS	Bråteveien 6	3770 Kragerø
Kragerø Havnevesen KF	Ytre Strandvei 16	3770 Kragerø
Kragerø Idrettsråd v/Marie Røegh Edwardsen	Dr. Homanns vei 22	3770 Kragerø
Kragerø Kirkelige Fellesråd	PB 128	3791 Kragerø
Kragerø Kystlag v/Ingvar Øyen	Myrheimvn. 1	3770 Kragerø
Kragerø Natur og Ungdom v/Oliver Milett		3770 Kragerø
Kragerø Naturvernforbund v/ Per Erik Schulze	Store Ringvei 16	3770 Kragerø
Kragerø Næringsforening	P.A Heuchsgate 24	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/ Else Bjørg Finstad	Kragerøveien 81	3770 Kragerø
Kragerø Ungdomsråd	PB 128	3791 Kragerø
Kystverket	Postboks 1502	6025 Ålesund
Mattilsynet v/regionskontoret for Buskerud, Vestfold og Telemark	PB383	2381 Brumunddal
Miljødirektoratet	Postboks 5672 Sluppen	7485 Trondheim
Miljørettet helsevern i Grenland v/Marit Røsvik	Postboks 128	3901 Porsgrunn
Naturvernforbundet i Telemark	Vetle Mules vei 16	3944 Porsgrunn
Norges geotekniske institutt (NGI)	Postboks 3930	0806 Oslo
Norges Handikapforbund, Oslofjord vest v/Inger Kvennodd	Rindes veg 16	3950 Brevik
Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) Region Sør	Postboks 2124	3103 Tønsberg
Norsk Ornitologisk Forening av. Telemark	PB 1076	3704 Skien

Riksantikvaren Distriktskontor syd	PB 8196 Dep	0034 Oslo
Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne	PB 128	3791 Kragerø
Skåtøy og Kragerø Fiskerlag	Valletangen 22	3960 Stathelle
SLT-koordinator Kragerø	PB 128	3791 Kragerø
Statens vegvesen Region Sør	Postboks 723 Stoa	4808 Arendal
Statnett Region Sør-Norge Skien, Rød transformatorstasjon	Stulenvn. 73	3821 Skien
Syklistenes landsforening v/Leif R. Sigvaldesen	Langelandsgate 36	3714 Skien
Telemark Botaniske Forening v/Åse J. Halvorsen	PB 25 Stritsklev	3904 Porsgrunn
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
Visit Kragerø v/Espen Johannessen	Postboks 529	3789 Kragerø
Kragerø kommune, Vann, avløp og renovasjon v/Andreas Tengelsen	Postboks 128	3791 Kragerø
Kragerø kommune, Veier og parker v/Anne Lise Lønne	Postboks 128	3791 Kragerø
Kragerø kommune, Brannvesenet v/Odd Morten Dalen	Postboks 128	3791 Kragerø
Kragerø kommune, Miljørådgiver/Elke Karlsen	Postboks 128	3791 Kragerø
Kragerø kommune, Kragerø Skole v/Marianne Stærk Gurrich	Postboks 128	3791 Kragerø
Kragerø kommune, Boligkonsulent v/Inger Liv Grønnerøde	Postboks 128	3791 Kragerø
Vestfold og Telemark Fylkeskommune	Postboks 2844	3702 Skien
Øya Vel	Møllestubakken 23	3770 Kragerø

Følgende naboer har fått varselet:

g	b	navn	adr1	Pnr/sted
33	47	Øyvind og Bodil Simonsen	Galeioddveien 13	3770 Kragerø
33	268	Ivar Andre Moene og Tove Nikolaisen	Mikkel revs vei 35	0688 Oslo
33	194	Hanne Mette Bruflat	Vestre Gumøyvei 27	3783 Kragerø skjærgård
33	194m.fl	Kragerø kommune	Postboks 128	3791 Kragerø
33	204	Finn Christian Mehlum	Galeioddveien 11B	3770 Kragerø
33	154/0/1	Berit og Tor Brubak	Galeioddveien 11A	3770 Kragerø
33	154/0/2	Wenche Johansson	Galeioddveien 11A	3770 Kragerø
33	154/0/3	Lek Holding AS	Galeioddveien 11A	3770 Kragerø
33	44 m. fl	Tove og Bjørn Peder Sæther	Feltspatvegen 50	2008 Fjerdingby
33	231	Anders Kristian Juel	Galeioddveien 14A	3770 Kragerø
33	231	Nils Reier Juel	Borgenveien 8H	0370 Oslo
33	200m.fl	Gro Jengo	Galeioddveien 11D	3770 Kragerø
33	201	Mats Walle Sivertsen	Galeioddveien 11E	3770 Kragerø
33	195	Øyvind Simonsen	Galeioddveien 13	3770 Kragerø
33	176	Inger Susanne Jørgensen	Galeioddveien 16	3770 Kragerø
33	145	Jens Laursøns Legat	Thomesheiveien 20D	3770 Kragerø
33	35	Jon Morten Halleraker	Galeioddveien 1	3770 Kragerø

33	213	Runar Larsen	Galeioddveien 2A	3770 Kragerø
33	214	Ellen Waaland Sørensen	Galeioddveien 2B	3770 Kragerø
33	215	Laila Jorunn S. Jakobsen	Galeioddveien 2C	3770 Kragerø
33	216	Irene Lønne	Galeioddveien 2D	3770 Kragerø
13	217	Iver Albert Juel	Galeioddveien 2E	3770 Kragerø
33	41	Helle K. F. Olsen	Ringgata 4A	0577 Oslo
33	41	Ivar Olsen	Sara Lidmans gate 4L 1301	112 15 Stockholm
33	41	Lin M. Fallan Svendsmark	Buegata 1C	2003 Lillestrøm
33	212	GB Haslum AS	Ospevikveien 4	3788 Stabbestad
33	46	Elling Brubak	Dalasteinveien 17	4085 Hundvåg
33	46	Stine Brubak Moltzau	Høgliveien 24	1920 Sørumsand

5.3 Innkomne innspill etater

Nr.	Dato	Avsender
1	13.01.2020	Fiskeridirektoratet v/Leif Erik Egaas
2	14.01.2020	Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap v/Ajeen Arvesen
3	15.01.2020	Norsk Maritimt Museum v/Pål Nymoen
4	16.01.2020	Fylkesmannen i Vestfold og Telemark v/ Runa Himle
5	17.01.2020	Miljørettet helsevern i Grenland v/Anders Bonden
6	22.01.2020	Direktoratet for mineralforvaltning v/Åshild Grønlien Østmo
7	23.01.2020	Kystverket v/ Tanya Boye Worsley
8	23.01.2020	Miljørådgiver i Kragerø kommune v/Elke Karlsen
9	24.01.2020	Mattilsynet v/Turid Opsund
10	10.09.2018	Kragerø havnevesen v/ Svein Arne Walle
11	27.01.2020	Kragerø Bys Venner v/Anne-Kristine Aas
12	28.01.2020	Statens vegvesen v/Håkon Nedberg
13	31.01.2020	NVE v/Astrid Flatøy
14	07.02.2020	Vestfold og Telemark fylkeskommune v/Hanne Birte Hulløen

1. Fiskeridirektoratet, datert 13.01.2020 og undertegnet av Erik Ludviksen og Leif Erik Egaas

Kartlegging av marine naturtyper i Miljødirektoratets naturbase og i Fiskeridirektoratets kartløsning viser ingen registrerte gruntvannsområder med bløtbunn i det aktuelle området. Heller ingen registrerte nasjonale eller viktige regionale fiskeriinteresser.

Det gjøres oppmerksom på at den østlige grensen er satt like ved et registrert område for bløtbunn og ålegressamfunn. Det gjøres oppmerksom på at dette er et sårbart område som er viktig for naturmangfoldet.

Fiskeridirektoratet region Sør ber om at det stilles vilkår for å unngå negative konsekvenser for det maritime miljøet i det farvannet som berøres av tiltaket, jf. Hfl§29 og PBL 19-2 første ledd. Og skriver at det må stilles vilkår om at det ikke skal mudres i plangrenseområdet.

Kommentar: *Reguleringsbestemmelsene skal sikre at det ikke mudres i plangrenseområdet.*

2. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, datert 14.01.2020 og undertegnet av Helle G. Nielsen og Ajeen Arvesen

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap DSB skriver at de ikke har kapasitet til å gå inn i alle saker, og sender derfor et generelt svar. Og skriver videre at Fylkesmannen skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivaretatt. Dersom det likevel er behov for DSB sitt innspill, bes det om at varselet blir sendt på nytt, med tydelig angivelse av hvilket forhold det bes uttalelse til.

Det vises ellers til www.dsb.no for DSBs veileder om samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging og veileder om sikkerhet rundt storulykkevirkksomheter.

Kommentar: *DSBs veileder om samfunnssikkerhet er benyttet i utarbeidelsen av reguleringsdokumentene.*

3. Norsk Maritimt Museum, datert 15.01.2020 og undertegnet av Pål Nymoen

Norsk Maritimt Museum ønsker å gjennomføre en befaring der de gjøre en arkeologisk registrering i de sjøarealene som omfattes av plangrensen før de kan gi en endelig uttalelse til planen. I e-posten etterspør Norsk Maritimt Museum hvem det er som er tiltakshaver i saken. Det er ønskelig å gjøre en avtale om befaringstidspunktet og kostnadsdekning.

Kommentar: *Arkitekthuset videreformidlet kontaklinformasjon om tiltakshaver, og en befaring ble gjennomført i uke 20 og 24 i 2020. Registreringen ble gjennomført ved bruk av dykking, observasjon av sjøbunnen, prøvestikking i sedimentene og sondring med jordbor. I rapporten som ble laget i etterkant*

konkluderes det med at det ikke er registrert automatisk fredede kulturminner innenfor plangrensen. Rapporten/høringsuttalelsen er vedlagt planen.

4. Fylkesmannen i Vestfold og Telemark, datert 16.01.2020 og undertegnet av Fred-Ivar Syrstad og Runa Himle

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

ROS-analyse, flomfare og grunnforhold

Det skal utarbeides en helhetlig ROS-analyse som skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for planen, og dens formål. Fylkesmannen understreker at ROS-analysen skal være en premiss for planforslaget inkludert bestemmelser.

Deler av planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for flom, reell flomfare må derfor utredes videre i planarbeidet, og det vises til NVEs retningslinjer i 2/2011 «Flaum og skredfare i arealplaner». Dersom ROS-analysen et behov, bør forutsetninger for og ev. avbøtende tiltak innarbeides i bestemmelsene.

Fylkesmannen ser positivt på at det stilles krav om undersøkelser både på land, og i sjø, med hensyn til grunnstabilitet og forurensning. Dersom det påvises grunnforurensning, må nødvendige tiltak iverksettes.

Innenfor ROS-analysen skal også stormflo, brann/eksplosjon og trafiksikkerhet til sjøs og på land tas med.

Kommentar: Vi viser til ROS-analysen

Utfylling i sjø

Det forutsettes at den beste løsningen for utvidelse av landarealene velges ut ifra vurdering av geoteknikk/grunnforhold, forurensning og ev. marine naturverdier. Planvarselet signaliserer en utvidelse enten ved utfylling med masser eller pele-løsning.

Miljøavdelingen er positive til at planen legger opp til to rekreasjonsområder i sjøkanten med allmenn tilgjengelighet.

Kommentar: Multiconsult har foretatt flere undersøkelser i det aktuelle området - miljøtekniske grunnundersøkelser, sedimentundersøkelse og geotekniske undersøkelser på land og i sjø.

Naturmangfold

Det er ikke registrert viktige naturverdier på land eller i sjø innenfor planområdet, men det minnes allikevel om naturmangfoldlovens prinsipper for forvaltning av naturverdier.

Tilrettelegging for allmennheten – strandsone

Miljøavdelingen ser positivt på at allmenn tilgjengelighet i strandsonen er løftet frem som spesielt viktig, bl.a. ved at det etableres bryggepromenade for allmenn ferdsel. Et slikt grep er i tråd med føringer i Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Og det understrekes betydningen av nærtuområder, tilgjengelige turveier og rekreasjonsarealer i et folkehelseperspektiv. Det bør velges løsninger som inviterer til bruk, gjennom å være universelt utformet, lett tilgjengelige og tilstrekkelig åpne.

Kommentar: Planen legger opp til allmenn strandpromenade langs vannkanten i største deler av planområdet. Uteoppholdsareal/rekreasjonsareal for beboere og besøkende er planlagt i tilknytning til promenaden. Løsningen er ytterligere beskrevet i kapittel 6. Eksisterende gateløp er stedvis smalt, men det er foreslått et fortau langs veibanen som avgrenses mot kjøreveien med gatestein.

Barn og unges interesser

Fylkesmannen henviser til «Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unge i planleggingen" og rundskriv T-2/08, og understreker at arealer for barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Planen må sikre barn og unge trygg skolevei og adkomst til egnede lekearealer.

Kommentar: Etter varslingen er planen revidert noe, og det er bla. tilført et utomhus areal inklusivt lekeareal. Ellers viser vi til ROS-analysen.

Klimatilpasning og utslippsreduksjoner

Fylkesmannen tillater seg til å minne om at vannbåren varme generelt gir stor fleksibilitet i valg av energikilder, og anbefaler samtidig at materialvalget i bygningene vurderes med hensyn på energibruk og klimavirkning i et langsiktig perspektiv.

Kommentar: Det legges ikke opp til andre enøktiltak ut over hva som stilles som krav i Plan- og bygningsloven, men muligheter for bruk av alternative energikilder skal utredes. Utredningen skal synliggjøre mulig miljøgevinst. Ny bebyggelse tenkes oppført i tre som er et fornybart materiale i seg selv.

5. Miljørettet helsevern i Grenland, datert 17.01.2020 og undertegnet av Anders Bonden

Blandede formål (næring og bolig)

Planarbeidet legger opp til blendede formål, og Miljørettet helsevern i Grenland har erfaring med at kombinasjonen næring og bolig kan skape ulemper for beboerne, dette med tanke på støy, luftforurensning og lukt.

Dersom det ønskes kombinert formål anbefales det at planen stiller krav til hvilken type virksomheter som kan etableres. I tillegg må det stilles krav til at varelevering skal foregå slik at det kommer minst mulig i konflikt med boligområdet.

Kommentar: I løpet av reguleringsprosessen har tiltakshaver gått bort i fra kombinasjonsformål næring og bolig, i planforslaget er det lagt inn «rene» nærings- og boligarealer.

Støy

Miljørettet helsevern anbefaler at retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442) legges til grunn for planarbeidet, og at grenseverdiene følges ved etablering av boliger.

Kommentar: Bestemmelsene skal sikre at grenseverdiene overholdes.

Støv/luftforurensning ved bygge- og anleggsarbeider

Miljørettet helsevern har erfart at bygge- og anleggsperioden kan medføre forhold som er belastende for beboerne i området, som støy, støving og redusert sikkerhet. Og det anbefales derfor at reguleringsbestemmelsene inneholder klare krav til støygrenser, arbeidstider, kompenserende tiltak for å redusere støvbelastningen i anleggsperioden.

Det henvises ellers til Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442) kapittel om bygge- og anleggsstøy.

Kommentar: Bestemmelsene skal sikre at grenseverdiene overholdes.

6. Direktoratet for mineralforvaltning, datert 22.01.2020 og undertegnet av Dragana Beric Skjøstad og Åshild Grønlien Østmoe

DMF kan ikke se at planen berører registrerte forekomster av mineralske ressurser, bergrettigheter eller masseuttak i drift. De kan heller ikke se at planen vil omfatte uttak av masse som vil omfattes av mineralloven.

DMF oppfordrer til å unngå bruk av kvalitetsmasser til utfyllingsformål, av hensyn til en god og effektiv arealutnyttelse.

Kommentar: Det legges ikke opp til bruk av kvalitetsmasser til utfylling.

7. Kystverket, datert 23.01.2020 og undertegnet av Tanya Boye Worsley

Brevet påpeker at planområdet ligger i kort avstand til hovedleden, Kragerø ferjekai, Jernbanekaia og anløpskaia til Skagerak fisk Kragerø. Sjøområdene er sterkt trafikkert, og det er etablert mange båtplasser i området. Kystverket Sørøst forventer at konsekvenser for sjøfarende blir belyst og vurdert gjennom planarbeidet.

Det påpekes at ved etablering av bebyggelse i sjø/sjøkanten må det etter Kystverkets syn foretas en risikovurdering knyttet til skipspåkørsel. Det påpekes også at det er konfliktfylt å legge til rette for bading og padling i områder hvor det er mye båttrafikk og båtplasser.

Kystverket skriver at alle tiltak som kan påvirke sikkerheten eller fremkommeligheten i farvannet krever tillatelse etter havne- og farvannsloven. Eksempler på tiltak er utfylling, brygger og fortøyningsinstallasjoner. Søknadsplikten etter havne- og farvannsloven er selvstendig og gjelder parallelt med en ev. søknadsplikt etter plan- og bygningsloven.

Kommentar: I ROS-analysen er temaet trafiksikkerhet til sjøs belyst.

8. Miljørådgiver i Kragerø kommune, datert 23.01.2020 og undertegnet av Elke Karlsen

Innspillet fra Miljørådgiver inneholder 4 kulepunkter:

- I forbindelse med vanndirektivarbeidet er det registrert moderat økologisk tilstand og ukjent kjemisk tilstand i indre Kragerøfjord. I nabofjorden Bærøfjorden er det funnet bl. a kvikksølv i torsk og i bunnsediment. Derfor bør sjøbunnen ved Galeioddveien undersøkes før det gjøres tiltak som berører sjø og sjøbunn
- Kommunen har plikt til å innhente avfallsplaner fra småbåthavner. Eier av småbåthavna må utarbeide en slik plan som beskriver hvordan søppel fra båtene håndteres og sendes kommunen.
- Småbåthavner og båtopplag skal ikke medføre forurensning til grunnen eller sjøen. Det anbefales tett dekke og rensing av vann som kommer fra vask og pussing av båter
- Naturtyper i sjø skal være undersøkt før tiltak i sjø settes i gang.

Kommentar: Multiconsult har foretatt miljøteknisk grunnundersøkelse og sedimentundersøkelser av sjøområdene. Småbåthavnen til Marina Service skal ikke være en gjestehavn for småbåter som merknaden indikerer, og krever derfor ingen avfallsplan. Spyling ifm. vinteropplag av båter vil ikke lengre bli utført på Øya. Nytt anlegg for spyling av båter til vinteropplag skal etter planen oppføres på Fikkjebakke.

9. Mattilsynet, datert 24.01.2020 og undertegnet av Turid Opsund

Mattilsynet skriver at før førstegangsbehandling bør det foreligge en VA-plan som viser hvordan en skal håndtere VA. Det må dokumenteres at det er tilgang på tilstrekkelig nok vann av god kvalitet.

Mattilsynet har laget en egen veileder om drikkevannshensyn i kommunalt, regionalt og statlig planarbeid som Mattilsynet anbefaler at kommunen gjør seg kjent med.

Ellers vises det til gjeldende lovverk og forventer at dette blir lagt til grunn for planarbeidet.

Kommentar: *Rekkefølgebestemmelse skal sikre at godkjent VA-plan er godkjent før IG.*

10. Kragerø Havnevesen KF, datert 24.01.2020 og undertegnet av Svein Arne Walle

Havnevesenet har følgende innspill til planarbeidet:

- Planområdet omfatter et betydelig sjøareal i Kragerø sentrums havnebasseng, som er sterkt trafikkert, både av nyttrafikk og fritidsbåter. Havnevesenet påpeker at sjøarealet i all hovedsak bør reguleres til «Ferdseil i sjø»

- Det bør tas hensyn til aktiviteten ved Fiskebrygga, og fiskebåtene som trafikkerer denne.

Havnevesenet er gjort kjent med at en av fiskerne er i ferd med å anskaffe et betydelig større fartøy, og skriver videre at næringens utvikling synes å gå i retning av større trålere. Som igjen vil ha behov for en større del av havnebassenget for å ha tilfredsstillende sikkerhetsmarginer ved manøvrering, enn dagens fartøy som leverer i Kragerø i dag.

- Havnevesenet anbefaler at planarbeidet betrakter konsekvensene av vinterforhold med is, det legger seg vanligvis is i området og det vil bli utført isbryting. Regulerte tiltak i sjøområdet må tåle denne aktiviteten.

- Planområdet ligger i nærheten av hovedfarleden, som er trafikkert av nyttrafikk i forskjellige størrelser, fra lokale ferger til lasteskip. Det er planlagt en utdyping av farleden, som medfører tilgang

med vesentlig større skip enn dagens trafikk. Havnevesenet skriver at planarbeidet må ta hensyn til tekniske havari på skip, d.v.s skip kan miste styringen og komme ut av kurs, og i ytterste konsekvens treffe landareal.

Kommentar: I forbindelse med tidligere søknad om utvidelse av båthavna ved Marina Service, har Havnevesenet gitt konkret tilbakemelding som er hensyntatt i avgrensningen av båthavna. Trafikksikkerheten er også omtalt i ROS-analysen.

11. Kragerø Bys Venner, datert 27.01.2020 og avsender er Anne-Kristine Aas

Kragerø Bys Venner vil understreke følgende:

- De planlagte boligene må harmonere med den øvrige bebyggelsen på Øya i form og volum, dvs. at eneboligene ikke må være mer enn halvannen etasje og ikke ha for stor grunnflate. Og at leilighetsbyggene ikke blir for dominerende og høye, slik at bakenforliggende bebyggelse blir helt skjult fra sjøen. De skriver videre at Øya har preg av gammel, småskala trehusbebyggelse, noe som er Kragerøs særpreg og tiltrekningskraft som bosted, feriested og turiststed, og dette må bevares.
- Man bør være forsiktig med bygging av brygger utover i sjøen og bortover mot Fiskebrygga, som skal ta imot store fiskebåter. Kragerø Bys Venner er opptatt av at fellesarealer i byen, det være seg til lands eller til sjøs, må bevares til felles bruk for allmennheten.
- Allmennheten må sikres adgang til sjøen i form av promenader langs hus og brygger.
- Kragerø Bys Venner forventer at planforslaget sendes alle relevante interessenter og at informasjon om forslaget blir presentert for beboerne på Øya og øvrige på et offentlig møte i regi av kommunen før planen kommer til første gangs behandling.

Kommentar: Det er laget illustrasjon på hvordan ny bebyggelse kan fremstå i sammenheng med eksisterende bebyggelse på Øya. Bebyggelse skal tilpasses kommuneplanens bestemmelser om harmonisk, variert og stedstilpasset utforming, som underordner seg den tradisjonelle bybebyggelsen på

Øya. Boligene henvender seg i hovedsak mot vest, øst og nord, og dermed bort fra eksisterende bebyggelse.

Allmennheten er sikret adgang til området via strandpromenade og fellesområder. Nærmere illustrert i kapittel 8. 18 Tilgjengelighet.

12. Statens vegvesen, datert 28.01.2020 og undertegnet av Eivind Gurholt og Håkon Nedberg

Statens vegvesen har ingen kommentarer til planforslaget.

13. NVE, datert 31.01.2020 og undertegnet av Astrid Flatøy

NVE er nasjonal sektormyndighet innenfor saksområdene flom, erosjon- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, samt anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft.

Flom, erosjon og skred

Brevet trekker frem behovet for detaljert fagkyndig utredning på reguleringsplannivå ved fare knyttet til flom, erosjon og skred. Det skal også vurderes virkning av forventet klimaendringer.

Vassdrag- og grunnvannstiltak

Det er store allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann. Brevet beskriver NVE sine muligheter dersom tiltak kan medføre ulemper for allmenne interesser.

Energianlegg

Planen må ta hensyn til anlegg som er planlagt eller har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen. Hvis planen kommer i berøring med energiinteresser, bør berørte energiselskap involveres tidlig.

Brevet henviser videre til en rekke veiledere og verktøy til bruk i planarbeidet.

Kommentar: Multiconsult har utarbeidet geotekniske undersøkelser på land og i sjø, rapportene ligger som vedlegg til planen.

Kragerø Energi AS ble tilsendt varselet og har ingen merknader til oppstarten.

14. Vestfold og Telemark fylkeskommune, datert 07.02.2020 og undertegnet av Hanne Birte Hulløen og Gerd-Louise Wessel

Underveis i varslingsperioden ble det inngått en avtale med Vestfold og Telemark fylkeskommune om å forlenge deres frist til 07.02.2020, da de var midt i en omorganiseringssfase til et nytt fylke

ATP-Telemark

Det vises til den regionale planen for samordna areal- og transport for Telemark 2015 – 2025, hvor Kragerø er definert som regionsenter. ATP-Telemark vektlegger utbygging av boliger innenfor byens grenser, men presisere at høy kvalitet vektlegges, og tåleevnen i forhold til eksisterende bebyggelse må analyseres. Sentrumsplanens bestemmelser skal ligge til grunn for planen, og eksisterende bebyggelse bør registreres og dokumenteres i en egen utredning. Registreringen bør også inkludere bebyggelsen sør for Galeioddveien.

Kommentar: Sentrumsplanens bestemmelser ligger til grunn for planen. Eksisterende bebyggelse er beskrevet i kapittel 4, beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold.

Strandsonen

Fylkeskommunen vurderer om utfylling i sjø kan tillates, og i hvor stor grad, vil avhenge av hvordan tilbudet til allmennheten løses. Retningslinjene legger vekt på ferdselshensyn og landskapstilpasning, samt å opprettholde og forbedre tilgjengeligheten til strandsonen fra land- og sjøsiden. Bredde på utfylling og detaljering av bryggepromenaden vil bli lagt vekt på i vurderingen av planforslaget. Det minnes også om at plankartet skal angi byggegrense.

Kommentar: Allmennhetens adgang til strandsonen er nærmere illustrert i kapittel 6/8. Byggegrenser er påført plankartet.

Barn og unges interesser i planleggingen

Brevet fremhever at barn og unges arealinteresser beskrives og vurderes i planen. Lekeareal skal merkes tydelig på plankartet, og bestemmelser skal inneholde krav til føringer med hensyn til arealstørrelse, funksjon og kvalitet. Og det bes om at bestemmelsene i kommuneplanens arealdel § 1.1.1 blir fulgt opp, samt lys/skygge diagram på lekearealene.

Kommentar: Felles utomhusarealer er påført plankartet, med tilhørende bestemmelser. Lys/skyggediagram er illustrert i kapittel 8.

Strategi for næringsarealer i Grenland

Marina Service AS flytter sitt arealkrevende båtopplag fra Øya og den gjenværende virksomheten kan kombineres med småbåthavn og boliger. For at dette skal løses på en tilfredsstillende måte, både for næringsvirksomheten og boliger, påpekes det at reguleringsplanen må være detaljert med hensyn til adkomstsoner og parkering på land og ilandsettingsareal og manøvreringsareal i sjø.

Kommentar: Bolig og næring planlegges som to separate bygg. Næringsdelen videreføres i eget bygg med parkering og utstillingsplass, mens boligdelen etableres i vestre del av området med adkomst fra Galeioddveien og parkering i kjeller. I tillegg kan parkeringskjeller ha utgang mot eneboligen i vest, noe som gir adkomst til leilighetene via promenaden GG1. Vedlagt er illustrasjonsplan som viser bebyggelse, adkomst, gangareal og parkering.

Samferdsel

Det trekkes frem den økte trafikken kombinert med smale veier med begrenset utvidelses areal, der det er flere steder det ikke er mulig for to biler å møtes. Fylkeskommunen er usikker på om det er mulig å gjennomføre vesentlige forbedringer i trafikksituasjonen på grunn av eksisterende bebyggelse og mangel på areal. Men skriver at det må utarbeides en trafikk faglig analyse, der det må belyses

konsekvensene av nye boliger, og endret næringstrafikk. Mulige trafiksikkerhetstiltak langs eksisterende veinett som breddeutvidelse, gang/sykeltrafikk, fortau, fjerne biloppstillingsplasser, avgrensning av vegareal, kø-dannelse mm. må belyses.

Kommentar: Viser til ROS-analysen

Idrett- og friluftsliv

Planen legger opp til strandpromenade på deler av sjøfronten, samt to friområder. Dette vil gjøre strandsonen mer tilgjengelig enn i dag, men vil likevel komme i konflikt med nasjonale og regionale interesser innenfor friluftsliv og allmenn tilgang. Det refereres til føringer i Kragerø kommunes kommuneplan rundt friluftsliv.

Fylkeskommunen anbefaler at det legges opp til en sammenhengende strandpromenade gjennom hele planområdet, og at det settes av god plass til attraktive offentlige friområder. I tillegg bør den planlagte småbåthavna være allmenn tilgjengelig.

Kommentar: I kommuneplanens bestemmelser står det at følgende retningslinjer skal legges til grunn for tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen: Bygninger og landskapsinngrep skal ikke tillates på arealer som har betydning for andre formål, som for eksempel friluftsliv, naturvern etc. Og at ferdselshensyn skal vektlegges spesielt. I dag består planområdet av bebygd areal, eller fungerer som opplagsplass eller parkering. Sjøfronten er stedvis opparbeidet med brygger og båtplasser, men er stedvis bestående av steinblokker og forfalne brygger og sjøboder.

Planen legger opp til en opprustning av de sjønære arealene, og etablering av strandpromenade nord for næringsbebyggelsen, og rundt ny bebyggelse på «Skjæret». Langs promenaden er det avsatt friområder, og tilgang til sjøen både mot vest, nord og øst.

Kulturarv

Nyere tids kulturminner:

Bebyggelsen på Øya er av den eldste i Kragerø, og planområdet er godt synlig fra sentrum og vannet. Nye bygninger må derfor tilpasses lokal byggeskikk i utforming, byggehøyder, takform, volumer og materialvalg. Dette innebærer at høyden må holdes lav, og bør ikke gå utover to etasjer + loft. Det

frarådes fra lange sammenhengende husrekker mot vannet, store panoramavinduer og dominante balkonger.

Byggemateriale bør i hovedsak være tre, kombinert med tegl på taket.

Kommentar: Nye bygninger følger lokal byggeskikk og utformes i samsvar med eksisterende bebyggelse på Øya, både i materialbruk og utforming.

Automatisk freda kulturminner:

Fylkeskommunen er ikke kjent med at planområdet berører automatiske freda kulturminner på land, og finner ikke behov for ytterligere undersøkelser. Følgende tekst ønskes innarbeidet i reguleringsbestemmelsene;

«Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal 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: Ønsket tekst angående stanse- og meldeplikten er innarbeidet i planens generelle bestemmelser.

Landskap

Det påpekes at landskaps- og fjernvirkning og estetisk utforming av den nye strandlinjen må dokumenteres godt. Og at krav til utforming av og allmennhetens tilgang til sjøfronten må sikres gjennom plankart og bestemmelser.

Kommentar: Det er laget illustrasjoner som viser ny bebyggelse i sine omgivelser, og hvordan fjernvirkningen av den nye sjøfronten vil fremstå. Bestemmelser og plankartet sikrer allmennhetens tilgang til sjøfronten.

Avslutningsvis henvises det til planfaglig veiledning som:

- nasjonal mal for reguleringsbestemmelser
- nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister.

5.4 Innkomne innspill naboer

Nr.	Dato	Avsender
15	22.01.2020	Naboer Øya g/bnr. 33/199 m. fl
16	22.01.2020	Beboere i Galeioddveien v/lver A. Juel
17	23.01.2020	Anders Juel
18	23.01.2020	Jon Morten Halleraker
19	24.01.2020	Rory Margetts
20	26.01.2020	Øya Vel v/Finn Arthur Forstrøm
21	16.06.2020	Sameiet Galeioddveien 14A v/ Anders Juel

15. Naboer Øya g/bnr. 33/199 m. fl, datert 10.09.2018

Berørte grunneiere

Grunneierne er overrasket over at brevet som var datert 19.12.2019 ikke kom frem før 02.01.2020, og derfor ga de berørte mindre tid til å gjennomgå saken. De mener også at oversikten over de berørte grunneierne er direkte feil, da de nærmeste eiendommene er utelatt i oversikten. Dette omfatter g/bnr. 33/199, 194, 200, 201, 202, 204, 209, 154 seksjon 11A1.

Kommentar: Vi beklager at ikke alle gårds- og bruksnummer kom med på lista over berørte grunneiere, dette skal rettes opp i planbeskrivelsen som følger planen. For øvrig ble brevene postlagt 19. desember, og postens leveringsrutiner ligger utenfor vår kontroll.

Adkomst/vei

I dag er adkomsten til g/bnr. 33/45 via g/bnr. 33/194, 204 og 154, hvor eierne har akseptert en begrenset bruk. Naboene synes det er overraskende at det planlegges boliger via samme trase uten å sjekke, diskutere og forhandle med de berørte eierne.

Det stilles også spørsmål om kapasiteten på Øybrua og veinettet på Østre Øya?

Kommentar: Det har blitt gjennomført flere møter, samt befaring, for å komme frem til en løsning på veien som alle naboene kan akseptere. Det har imidlertid vist seg vanskelig å komme til en samlet

enighet. Prosessen rundt veien i forhold til naboene er mer beskrevet i slutten av kapittelet, med overskrift Informasjonsmøter, befaringer og oppfølgings møter.

Solforhold/utsikt

For å tilfredsstille dagens høydekrav for ny bebyggelse, må planlagte bebyggelse ligge minst 1,5 meter høyere enn eksisterende bebyggelse. Dette medfører at eksisterende boliger «gjerdes inn» og mister sol/utsikt. Naboer ønsker samtidig å informere om at g/bnr. 33/194 og 204 ble hevet 0,5 meter for noen år siden grunnet høyvann i 1. etasje.

På g/bnr. 33/154 er det varslet et større hus med tilhørende garasje og båthus. Dette vil påvirke g/bnr. 33/154 seksjon 11A1, samt 33/194 og 204.

Kommentar: Ny bebyggelse må anlegges med gulv min. kote 2,5 m.o.h, noe som er høyere enn enkelte av de eksisterende boligene. Det foreslåes, i forbindelse med omlegging av veien ut på odden, å heve veien 0,5m for at overgangen til ny bebyggelse anlegges mest mulig naturlig ift. veien.

Vi tror at ny bebyggelse på «Skjæret» ikke vil påvirke solforholdene for eksisterende bebyggelse, da disse ligger mot nord. Ny to-mannsbolig på g/bnr. 33/154 vil kunne påvirke bebyggelsen i bakkant, men avstandskravene i bygningslovverket er ivaretatt.

Utfylling i sjøen/høydeforskjeller

Naboene ser utfordring i forhold til utfyllingen i sjøen og nye krav til høyder over sjø, og mener dette vil direkte påvirke bakenforliggende eiendommer, der både båtplasser, badeplass og utsikt berøres. De mener en del eksisterende båtplasser ikke kan brukes ved en gjennomføring av planen, og skriver at dette ikke er akseptabelt. I tillegg byr det på utfordringer i forhold til veien og terrengforskjellene. Naboene stiller også spørsmål om dagens område g/bnr. 33/45 er lovlig utfylt?

Videre står det at planen vil privatisere store sjøarealer av «offentlig rom» og at den vil ha konsekvenser for naboeiendommer, båttrafikken i området og sannsynligvis adkomsten for store fiskebåter til fiskerihavnen

Kommentar: Eksisterende båtplasser er innarbeidet i planen og ingen mister sine plasser.

Andre forhold

Bebyggelsen på g/bnr. 33/194 og 204 står i dag på utfylling/stablede stein pilarer. Ettersom dagens vei går helt inn til husveggen, er det allerede tegn på setninger i grunnen med dagens trafikk. Og det sees på med stor bekymring hva som kan skje dersom trafikken økes, særlig tunge kjøretøy i anleggsperioden. I tillegg vil en ev. stålkjernepeling være en risiko for setninger i grunnen og den generelle konstruksjonen på bebyggelsen.

Det stiller spørsmål om hvordan det utfylte området i sjøen, med dagens høydekrav, vil påvirke drenering ved nedbør/flo av berørte eiendommer.

Naboene mener området må konsekvensutredet med hensyn til: trafikkbelastning, høydeforskjeller i terreng sett i forhold til dagens vei/bebyggelse, fare for setninger i grunn med påfølgende skade på eksisterende bebyggelse, utrykningskjøretøy, overvann/drenering.

Kommentar: *Veien forbi Galeioddveien 11 A og 11 B/C har vært anlagt med denne posisjonen i mange tiår, se notat fra adv. Midtgaard. Trafikkbelastningen på veien har økt frem mot vår tid med spesielt store årstidsvariasjoner. Sommerstid er det utleie av p-plasser på g/bnr. 33/45 og 154 med til sammen ca. 65 biloppstillingsplasser. Disse kommer i tillegg til tilkjørslene til beboerne i nabolaget. Bilene er svært fremtredende for området da de opptar bruksflatene, men trafikkbelastningen antas ikke være særlig høy ift. døgnbelastning, da parkeringen er langtidsparkering med biler som står parkert over lang tid. Men vi har forståelse for at biltrafikk kan føles påtrengende da veien er anlagt svært tett på bolighusene 11 A og 11B/C. Foruten sommerstid er trafikkbelastningen på veien svært lav.*

Fremtidig trafikkbelastning for 6 nye boliger på g/bnr. 33/45 og 154 antas være noe lavere enn ved sommertrafikken.

Det er i plansaken redegjort for hvilke høyder og stigningsforhold som planen forutsetter.

Det er ifm. grunnarbeider nødvendig med en grundig prosjektering for bla. å unngå skader på eksisterende bebyggelse. Det er vanlig i byggeprosjekter der det skal utføres grunnarbeider såpass tett på eksisterende bebyggelse at eksisterende bebyggelse overvåkes med rystelsesmålere og at de sjekkes før, underveis og etter byggearbeidene.

Varsel om mulige tiltak innenfor reguleringsområdet

På g/bnr. 33/209, som er et fellesområde for flere av eiendommene, ønskes det å legge ut bølgebryter/båtplasser. Det er etablert båtplasser her i dag, men disse er værutsatt.

På g/bnr. 33/194 er det ønske om å sette opp en felles garasje for bnr. 194 og 204. I tillegg ønsker bnr. 194 å oppføre en redskapsbod på hjørnet av boligen, ut mot sjøen.

Kommentar: Ønsket om båtplasser er innarbeidet i planen, men er foreslått med noe annen utforming enn innspillet viser.

Reguleringsbestemmelsene åpner for oppføring av redskapsbod på eiendom g/bnr.33/194. Når det gjelder ønsket om den felles garasjen er vi usikre på hva som er tenkt her.



Kart: Vedlegg til Innspill fra naboer Øya g/bnr. 33/199 m. fl

Garasjen er lagt delvis over eksisterende vei, og ca. 5 meter fra husveggen. Det er nok tenkt at ny vei anlegges vest for garasjen?

Siden oppstart av planarbeidet ble varslet har eiendom g/bnr. 33/154 blitt solgt, og det er ikke ønskelig av de nye eierne å benytte mye areal til ny vei. En plassering av garasje plassert slik som vist på kartet, vil heller ikke være gjennomførbar i bruk uten å benytte inn/ut-kjøringsareal på naboens eiendom. I

prosessen har det vært diskutert flere mulige plasseringer av parkeringsplass/garasje for beboerne i Galeioddveien 11B og C, og i forslaget er det lagt inn tre plasser langsetter ny vei.

I reguleringsbestemmelsene står følgende: Parkering1 «Innenfor formålet kan det etableres 3 stk. parkeringsplasser for beboerne i g/bnr. Galeioddveien 11B og 11C».

16. Anders Juel, datert 23.01.2020

Innledningsvis beskriver Anders Juel en historisk utvikling av Østre Øya, og forholdet til Sentrumsplanen. I Sentrumsplanen er hele sjøkanten fra Øybrua til og med «Skjæret» definert som Småbåthavn VSH.

Småbåthavn VSH: bryggeområdet fra grenselinjen mot Marina Service og frem til g/bnr. 33/154 har i mange tiår vært benyttet til utleie av både båt- og parkeringsplasser for bil, og vært en bi-inntekt og bidratt til et nødvendig vedlikehold.

I brevet står det at eierne av g/bnr. 33/231 og 33/44 planlegger sammen å legge ut en moderat flytebrygge, med lengde 20-24meter.

Småbåthavn «Marina Service»: Her planlegges småbåthavn, tiltakene er vist på kommunens kart.

Juel er opptatt av at avstanden mellom flytebrygger i VSH på eiendommene 33/42 og 33/231-33/44, og skriver at minste avstand mellom flytebryggene bør være minst 23 meter, respektive 11,5 meter fra forlengelsen av den felles grenselinjen. Han skriver videre at for å sikre bruksmulighetene og rettighetene til eier, bør det inngås en avtale som tinglyses.

Sjøområdene utenfor småbåthavn er i bruk til brygge for fiskefartøy, trafikkareal for fiskefartøy og byens ferger, småbåttrafikk. Juel skriver at for å ivareta sikkerheten i sundet mellom Fiskebrygga og småbåthavner på Øya, må i det minste alle brygger/bølgebrytere ligge utenfor gjeldende trafikkareal for fiskefartøy. Og med fordel bør hele anlegget ligge innenfor grensen for småbåthavn/marina definert i Sentrumsplanen.

Avslutningsvis beklager Juel at de ikke har fanget opp omfanget av tidligere mottatte byggesøknader fra Telebryggen/Marina Service, og anmoder at omfanget til brygger, bølgebryter, brennstoffsalg i det videre planarbeidet reduseres til å samsvare med Sentrumsplanen, og at planlagte småbåtanlegg/marina holdes utenfor gjeldende trafikkareal for fiskebåter og ferger.

Til slutt nevnes at Juel savner planer for hvordan nye eneboliger, badeplass og båtplasser tenkes beskyttet mot et utilsiktet skipspåløp.

I tillegg til det innsendte innspillet mottok Arkitekthuset 16.06.2020 et ytterligere innspill fra Sameiet Galeioddveien 14A ved Andres Juel. Juel fikk i 2003 rammetillatelse til nybygg sjøbod – bruksendring til leilighet/garasje. Søknaden ble i 2011 endret til å gjelde kun garasje og brygge, da tiltakshaver fant det godkjente tiltaket som dominerende i det eksisterende boligstrøket. Juel ønsker å gjenoppta planene om leilighet/garasje, da reguleringsplanen omhandler nye tiltak som vil endre situasjonsbildet langs sjøfronten.

Kommentar: Juel sine opprinnelige planer om en boligdel på sin garasje, er innarbeidet i planen. Eksisterende antall båtplasser videreføres i planforslaget.

17. Beboere i Galeioddveien v/Iver A. Juel, datert 22.01.220

Eiere og beboere på gbnr. 33/213 m. fl mener følgende forhold må tas hensyn til i planarbeidet:

1. Planområdet omfatter et areal på ca. 26daa, og av dette er ca. 18daa sjøareal. Beboerne forstår det slik at det store deler av dette areal skal privatiseres av utbygger i form av nye tiltak. I brevet står det videre at etter gjeldende lovverk har en grunneier bare disposisjonsrett til sjøareal inntil 2 meters dybde utenfor sin eiendom. Og det bes om en nærmere redegjørelse for hvorfor utbygger har adgang til å gjennomføre planlagte tiltak.
2. Kragerø kommune har bygget en ny fiskerihavn i indre havneområde, der deler av utbyggingen ble finansiert med tilskudd fra Fiskeridirektoratet. Etter det beboerne kjenner til må bidraget tilbakebetales dersom manøvrerings forhold blir vanskeliggjort. Det bygges nå et større fiskefartøy som neppe kan benytte havneområdet, dersom det blir innskrenket. Det anmodes om at det i planprosessen redegjøres nærmere for hvorledes en reduisering av manøvreringsarealet kan unngås.

Kommentar: Havnevesenets uttalelse til planen, samt tidligere tilbakemelding på søknad om utvidelse av båthavna ved Marina Service er hensyntatt i avgrensningen av båthavna.

3. Hver ny boenhet i Kragerø skal disponere 1,5 biloppstillingsplass, og hver båtplass skal disponere 0,5 biloppstillingsplass. Det bes om en redegjørelse i planarbeidet for hvor og hvorledes behovet for et tilstrekkelig antall biloppstillingsplasser skal løses.

Kommentar: Det er avsatt areal til 2 biloppstillingsplass per ny boenhet. Parkeringsløsning er ytterligere beskrevet i kapittel 6.

4. I forhold til høyde på ny bebyggelse, presiserer eierne av g/bnr. 33/213 at det på området Galeiudden 5 bygges boliger som vil føre til redusert utsikt til sjøen. Og det bes om en grundig redegjørelse på hvorledes det er mulig å bygge planlagte nye boliger uten at byggehøyden avviker fra dagens høyde.

Kommentar: Bebyggelsen foran Galeioddveien 2 planlegges med tillatt mønehøyde kote 9,5m og gesims på 6,9m. Bebyggelsen på stedet i dag har også en mønehøyde på kote 9,5m. Bebyggelsen er illustrert i kapittel 6.

5. På g/bnr. 33/86 er det oppført en sjøbod som eies av Jens Lauersens legat. Sjøboden ble bygget for 30 år siden, og var da en kopi av sjøbod fra 1800-tallet. Naboene er sterkt imot at sjøboden rives, og mener det er viktig at noen av de karakteristiske byggene fra gammel tid beholdes.

Kommentar: Sjøboden ble erstattet i sin helhet på 1980-tallet, og er derfor vurdert som rivningsaktuell. Sjøboden eies i dag av Marina -Eiendom AS. Øya har ellers en rekke flotte bygninger fra sitt opprinnelses år som er viktig å bevare.

6. Naboene har fått opplyst at en utfylling i sjø eller anlegge et dekke satt på peler er aktuelle alternativer for bebyggelsen i sjøområdene. Det ønskes en detaljert redegjørelse for hvorledes dette skal gjennomføres.

Naboene er kjent med undersøkelsene som er gjort av sjøbunnen i forhold til forurensning. Og regner med at resultatet av undersøkelsen vil bli gjort tilgjengelig for naboene.

Kommentar: Multiconsult har gjennomført undersøkelser og disse er vedlagt planen. Valg av byggemåte bestemmes i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak.

7. Eier av g/bnr. 33/86, og 33/145 hvor det skal etableres boenheter, er Jens Lauersens Legat. Det vises til Tomtefesteloven og hva som er lovlig innenfor gjeldende regelverk. Det påpekes at dette er privatrettslig forhold og ikke direkte er knyttet til planen, men de mener allikevel at et så sentralt spørsmål bør avklares før planprosessen starter, og ber om at dette kommenteres i planen.

Kommentar: Som det påpekes, er dette privatrettslig forhold.

18. Jon Morten Halleraker, datert 23.01.2020

Brygger

Marina Service har tidligere søkt om å få utvidet bryggeanlegget sitt, og i nabovarsel kom det frem at bryggenes utforming var vendt mot Hallerakers eiendom, noe som igjen ville begrense hans bruk av egen eiendom. Saken ble tatt opp mellom partene, og det ble sendt ut nytt nabovarsel, der bryggene hadde ny og forbedret utforming. Halleraker ser imidlertid at i skisser som er forelagt han i tidlig reguleringsfase er disse bryggene igjen snudd mot hans eiendom. Halleraker henviser til det gode naboforholdet og regner med at dette er en feil som ikke har blitt fanget opp under utarbeidelsen av reguleringsforslaget.

Kommentar: Bryggeanlegget til Marina Eiendom er i planforslaget vendt bort fra eiendom g/bnr. 33/35. Det foreligger enighet i ny utforming av bryggeanlegget.

Forslag til reguleringsplan

Planavgrensningen omfatter Halleraker sin eiendom, noe som er helt i tråd med hans ønsker. Det henvises til Sentrumsplanen som har regulert stort sett hele sjøkanten, fra Øybrua til Skjæret, til båtplasser, men på Hallerakers eiendom er avsatt et mindre område enn på andre eiendommer på Øya. Det ønskes ikke å spekulere i grunnen til dette, men påpekes at motivasjonen for å være en del av reguleringsplanen er å få rettet opp i denne skjevheten.

Brygga størrelse begrenser bruken, og brevet henviser til tilsvarende bryggeanlegg på andre siden av brua, som er betraktelig større. Halleraker ber om at det legges inn en flytebrygge ut ifra hans eiendom, der lengden tilpasses de andre planene i området.

Kommentar: Opprinnelig planavgrensningen ble utvidet for å innlemme Halleraker sitt ønske om brygge ut fra sin eiendom. Det er foreslått et nytt flytebryggeanlegg ut fra Hallerakers eiendom.

19. Rory Margetts, datert 24.01.2020

Margetts ønsker å informere at han har en båtplassrettighet i det berørte område, g/bnr. 33/1, og han ønsker å bli informert/kontaktet dersom det skulle bli aktuelt med planer om forandringer i det gitte område.

Kommentar: Planen legger til rette for at Margetts får en fast båtplass på samme sted som tidligere. Vi anser det som hensiktsmessig at båtplassen anlegges i flytebryggeanlegget ut fra Hallerakers eiendom.

20. Øya vel v/Finn Arthur Forstrøm, datert 26.01.2020Kommentarer, merknader og synspunkter

Sentrale tema som Velets medlemmer er opptatt av og som berører reguleringsplanen er:

1. Utvikling av næringsvirksomheten til Marina Service AS
2. Trafikksikkerhet, kapasitet på Øybrua
3. Byggehøyder og fjernvirkning for byggetiltak
4. Arkitektonisk utforming
5. Tilgang til strandsonen, inkl. mulighet til å sette i land/ta på passasjerer fra båt
6. Tilgang til båtplasser og parkeringsplasser for bydelens beboere
7. Ivaretagelse av eventuelle «verneverdig» bygningsmasse

Det påpekes at punkt 1-5 er angitt som sentrale tema i planarbeidet. Punkt 6 er viktig for beboerne på Øya og punkt 7 er påført for å sikre at viktig historie ikke glipper.

Kommentar: Punktene som Vellet er opptatt av er nærmere beskrevet i beskrivelsen og ROS-analysen, med tilhørende bestemmelser.

Utvikling av næringsvirksomheten til Marina Service AS

Velforeningen skriver at det er viktig at Marina Service får utvikle seg, og ser positivt på at deler av næringen flyttes til Tangen/Fikkjebakke, dette vil bidra til mindre trafikk til/fra Øya.

Tilgang til båtplasser og parkeringsplasser for bydelens beboere

Deler av den begrenset kapasitet på båt- og parkeringsplasser benyttes i dag av andre enn Øyas beboere. Det påpekes viktigheten av at flere plasser blir leid ut til beboerne fra Øya enn i dag, dette betyr færre parkeringsplasser og mindre trafikk. Og for å oppnå dette foreslås det og ikke knytte parkeringsmulighet til disse båtplassene.

Kommentar: Båtplasser er i hovedsak tenkt til nye og eksisterende beboere på Øya.

Antall boliger, byggehøyder, arkitektonisk utforming og fjernvirkning for byggetiltakene

Omfanget av nye boliger er vurdert til et fornuftig nivå i forhold til arealet, der nye beboere, spesielt helårsbeboere er positivt for Øya.

Det påpekes samtidig at arkitektonisk utforming og fjernvirkning er viktig, både for bryggeanlegg og bebyggelsen. Og siktlinjer mot sjø er viktig.

Kommentar: Viser til utarbeidede illustrasjoner.

Tilgang til strandsonen, inkl. mulighet til å sette i land/ta på passasjerer fra båt

Velforeningen viser til skisse, mars 2019, og skriver de er positive til etablering av bryggepromenade for allmenn ferdsel på g/bnr. 33/86 og 33/42. Og at det etableres rekreasjonsområder i sjøkanten med allmenn tilgjengelighet på bryggeområdet g/bnr. 33/45.

I tillegg synes Velforeningen at det hadde vært flott om det ble lagt til rette for å sette i land/ta på passasjerer i tilknytning til vei fra båt, innenfor planområdet.

Allmannabrygga som tidligere fantes på Legatets eiendom er nevnt, og at denne muligens gir beboerne rettigheter i dag. Det kan ikke dokumenteres om en slik rettighet finnes/ikke finnes, men det ønskes at dette tema avklares i reguleringsarbeidet.

Kommentar: Skisse fra mars 2019 var et tidlig utkast til utarbeidelse av arealene, og selv om det er gjort justeringer i løpet av planprosessen, er det denne som ligger til grunn for utformingen. Det planlegges strandpromenade for allmennheten rundt store deler av planområdet. Ved promenade ytterst på Skjæret tillates anløp for taxibåter, samt fortøye båter ihht. regler for handlebrygge i sentrum.

Ivaretagelse av eventuelle «verneverdig» bygningsmasse

Vellet kjenner kun til et bygg som eventuelt er innenfor denne kategorien, den «røde bua», som eies av Jens Lauersøns Legat. Vellet ønsker en avklaring i løpet av reguleringsprosessen om bygget bør bevares for ettertiden.

Avslutningsvis i brevet er punkter som Vellets synspunkter er basert på, og en oppsummering av nye tiltak, der skissen fra mars 2019 er brukt som utgangspunkt.

Kommentar: Sjøboden ble erstattet i sin helhet på 1980-tallet, og er derfor vurdert som rivningsaktuell.

21. Sameiet Galeioddveien 14A v/Anders Juel, datert 16.06.2020

Langt ut i planprosessen innkom nok et innspill signert Anders Juel. Innspillet beskriver en tidligere byggesøknad som aldri ble realisert, men ønskes nå å få innarbeidet i planforslaget. Innspillet er tatt hensyn til og planen åpner for at eksisterende garasje på g/bnr. 33/231 kan utvides og innredet 2. etasje til leilighet.

Informasjonsmøter, befaringer og oppfølgings møter

I tillegg til den obligatoriske nabovarslingen er det avholdt befarings og flere møter med naboene.

28.08.2019 ble det holdt et informasjonsmøte med de berørte naboene, der formålet var å informere om planene, og få eventuelle innspill tidlig i prosessen. Så godt som alle naboene var til stede på møtet.

Planen ble deretter varslet, og naboene kom med innspill som beskrevet.

26.02.2020 ble det avholdt et nytt informasjonsmøte, der formålet først og fremst var å diskutere felles vei over eiendommene g/bnr. 33/154, 33/204 og 33/194. Så godt som alle naboene var til stede på møtet.

I dag går adkomstveien til Galeioddveien 11B og 11C, g/bnr. 33/204 og 33/194, tett opp til husveggen. Galeioddveien 11A, g/bnr. 33/154, blir berørt dersom veien heves. Naboene var skeptiske til både endring av veitraseen, og endret høyde på veien, samtidig som det var uklarheter rundt retten til bruk av veien. Naboene hadde ingen konkrete forslag til ønsker/løsninger, og det ble derfor bestemt at en befarings var hensiktsmessig.

19.03.2020 ble det gjennomført en befarings med de berørte naboene.



Bilder fra befaringen

Det ble ikke uttrykt spesielle ønsker eller forslag fra naboene, men det var tre temaer som ble diskutert:

- Høyde på veien i forhold til eksisterende fasader, hvor mye kan/må den heves, og hva er kravet i kommuneplanen?
- Hvor mye er det mulig/ønskelig å flytte veien vekk fra eksisterende fasadeliv?
- Hvem har veirett til den ytterste delen av Galeioddveien?

Spørsmålene som ble reist på befaringen ble i etterkant besvart, og det ble laget et prinsippforslag til endret veitrase, samt ny høyde på veien. Vi forstår at naboene er skeptiske til endringer i sitt nabolag, og det ble forsøkt laget en løsning som gir alle noen fordeler. Boligenhetene i 11A får redusert høyden opp til sin inngangsdør, og 11B og C får veien lengre vekk fra sine innganger.

I tillegg ble advokatfirmaet Midgaard og Ophun AS v/Birgitte Midgaard kontaktet med tanke på veiretten.

Illustrasjon på veiløsning ble oversendt beboerne i Galeioddveien 11A, 11B og 11C den 19.06.2020.

Utsendelsen ligger som vedlegg til planen.

26.06.2020 ble det avholdt et møte med naboene som berøres av ny veiløsning, her ble det laget referat som er vedlagt planen.

19.07.2020 mottok Arkitekthuset innspill fra Mona og Finn Mehlum, som var bosatt i Galeioddveien 11B. Mehlum ønsket å flytte veien vekk fra fasadelivet, men synes at den foreslåtte veiendringen ikke gir tilstrekkelig avstand til deres hus. I dag er det parkering på egen tomt, og det var ikke ønskelig å gi fra seg dette arealet. Innspillet ligger som vedlegg til planen.

På møtene som er avholdt med naboene har veiretten vært et tilbakevendende tema, og det har vært vanskelig å diskutere en endret løsning på veien, når bruksretten har vært omstridt.

Midgaard og Opthun AS v/Birgitte Midgaard laget en uttalelse om veirett for g/bnr. 33/45, datert 28.08.2020. Midgaard beskriver den historiske bruken av området, samt eieforholdene. Opprinnelig var g/bnr. 33 bnr.45 større i utstrekning, men har gjennom årene utskilt areal og dette gjelder blant annet bnr. 154, 194, 204.

Brevet konkluderer med at veien har blitt brukt som adkomstvei til g/bnr. 33/45 i snart 200 år, og hjemmelshavere/festere til tomter som er utskilt fra 33/45 må avfinne seg med at det går vei over deres eiendom. Midgaard skriver *«Det er ikke tvilsomt at gnr. 33 bnr.45 har veirett over eiendommene gnr. 33 bnr. 154, 194 og 204. Grunnlaget for dette er blant annet alders tids bruk og rettigheten har rettsvern uten tinglysning etter tinglysingsloven § 21 annet ledd».*

Avslutningsvis presiseres det at utnyttelsen til boenheter vil medføre en redusert totalbelastning på veien.

Veiretten er også vurdert av advokatfirmaet Ræder Bing, og konkludert i deres brev av 24.05.2024. De skriver:

«Etter en gjennomgang av historikk i saken, er vår konklusjon sammenfallende med den konklusjon som fremgår av brev den 25.08.2020 i fra advokatfirmaet Midgaard & Opthun AS v/ Birgitte Midgaard. Eiendommen Gnr/bnr. 33/45 har veirett over eiendommene Gnr/bnr. 33/194, 33/204 og 33/154.»

Deres vurdering konkluderes på side 2:

«Ut ifra dagens bruk og med utgangspunkt i prinsippene i servituttlovens § 2, kan vi ikke se at det er forhold med veiretten som legger begrensninger for endringer i bruken, til for eksempel kjøring til og fra nye boliger, ny næring, eller en kombinasjon av disse i fremtiden.»

«Vurderingen av innholdet og omfanget av veiretten må derfor gjøres med utgangspunktet i bruken slik denne er praktisert. Der veiretten ikke har et klart innhold i avtale eller andre forhold, må bruken videre avklares etter servituttlovens § 2.

Vi betrakter de to advokat vurderingene, der de begge kommer frem til det samme, at Marina Service har en veirett til «Skjæret», å være avklart.

Planprosess med tilbakemelding fra planavdelingen

Det ble utarbeidet et komplett planforslag for området med boliger og næringsarealer. Dette planforslaget hadde det vært jobbet med siden 2018, med førstegangs innlevering 2020. Dette planforslaget ble endret og supplert 3 ganger i samarbeid med planavdelingen. Saken kom opp til 1. gangs behandling i HPB 28.02.2024. Saken ble da sendt tilbake til forslagstiller med 4 kommentarer:

1. Næringsdelen kan fremmes som separat sak dersom utbygger ønsker det.
2. Plan for området for øvrig og utnyttelse av sjøarealer nedskaleres før saken eventuelt sendes inn på nytt.
3. Privatrettslige forhold, herunder veirett, forutsettes avklart før saken eventuelt sendes inn på nytt.
4. Ved eventuell ny innsending av sak ber hovedutvalget om at denne ledsages av en fysisk modell som synliggjør forholdet mellom planlagt og eksisterende bebyggelse.

Vi svarte HPB på vedtaket med et brev av 24.05.2025 der vi foreslo en alternativ utnyttelse av Skjæret med båthus, båtplasser og parkering. Prosjektet ble presentert i HPB sitt møte 24.10.2025. Det ble i møtet fatte følgende vedtak formulert i brev av 01.11.2024, saks ref. 23/4155-25.

Formannskapet anbefaler at det jobbes videre med reguleringsplanen med hensikt å etablere boliger på «skjæret».

Vi har siden nov. 2024 jobbet med et planforslag som vi mener ivaretar HPB sine tilbakemeldinger til saken.

Med erfaring fra prosessen i 2023/24 så ønsket vi en større forutsigbarhet for at planforslaget aksepteres, før alle saksdokumentene ble ferdigstilt. Planen ble derfor presentert, og det ble bedt om en prinsippvurdering av planen, i HPB sitt møte 09.04.2025. Tilbakemeldingen fra møtet var gode, og vi fant grunnlag for å ferdigstille plandokumentene som nå er til behandling.

Det revidert planforslaget har tatt utgangspunkt i tilbakemelding og redusert sjøarealet som planen opptar.

Det må påpekes at planforslaget som nå er til behandling har vært viet stor oppmerksomhet i lokalavisa, og har vært en kontinuerlig prosess. Men ettersom det har gått noe tid siden planen ble varslet, så er det 19.05.2025 sendt brev til naboer der det informeres at et revidert planforslag vil bli innsendt, med

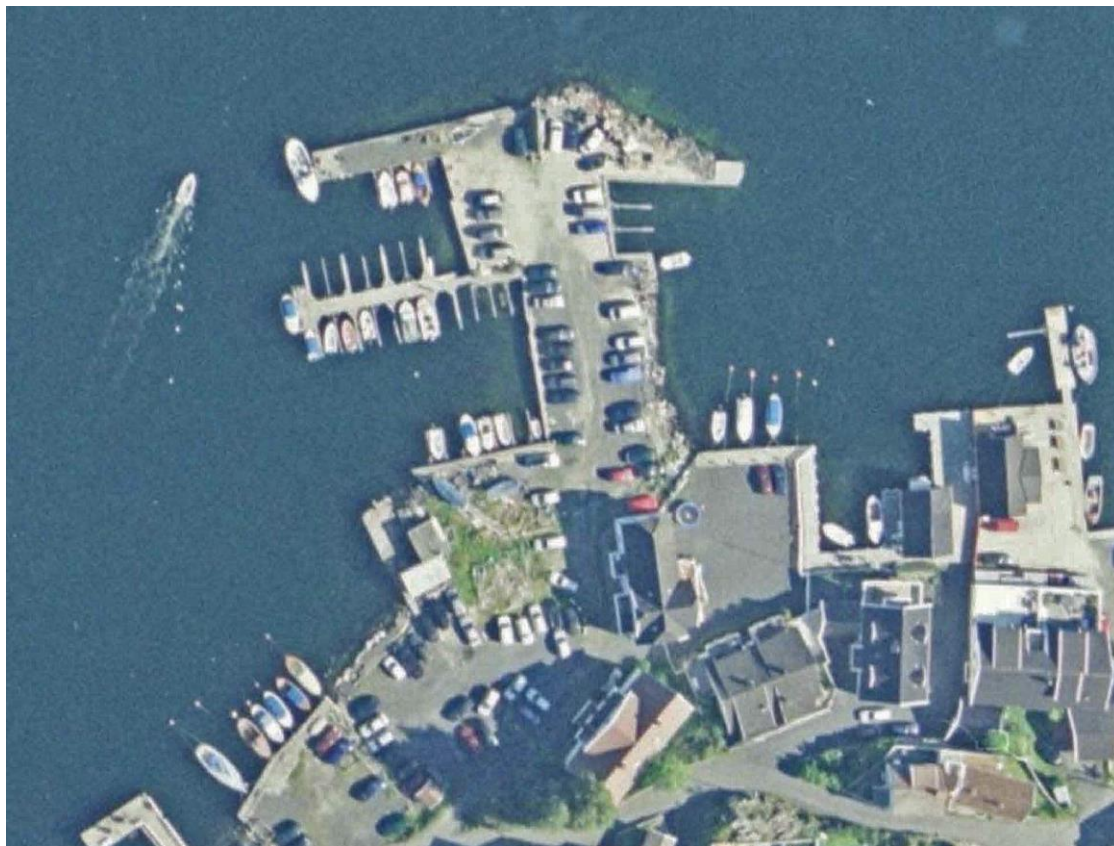
informasjon om endringene og vedlagt situasjonsplan. Det informeres om at naboer har mulighet til å komme med merknader i ettersynsperioden.

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

Det er utarbeidet en illustrasjonsplan som fremstiller arealbruken, bebyggelsen og veier, planlagte brygger, båtplassene, garasjer og biloppstillingsplasser. Fotomontasje gjengir dette tredimensjonalt med ca. byggehøyder som beskrevet i reguleringsbestemmelsene.

På «Skjæret» er arealer innenfor planområdet, på land, i dag benyttet til parkering og båtopplag. Arealet innenfor planområdet i sjø er benyttet til båter, trafikkområde for båter, brygger og flytebrygger. Som flyfoto under viser, så er det ikke store arealer innenfor den planlagte utbyggingen som ikke allerede er utnyttet til bil- eller båthold.



Ortofoto av «Skjæret» og den nordligste delen av planforslaget

6.2 Planlagt arealbruk

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

B	Boligbebyggelse [1110]
BK	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse [1112]
AV	Avløpsanlegg [1542]
RA	Renoasjonsanlegg [1550]
SMB	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag [1587]
SMS	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone [1588]
U/N.B.	Uthus/haustrubadehus [1589]
UTE	Uteoppholdsareal [1800]
AUT	Annet uteoppholdsareal [1890]
BAA	Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål [1900]

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

KV	Kjøreveg [2011]
FO	Fortau [2012]
GG	Gangveg/gangareal/gågate [2018]
AVG	Annen veggrunn - grøntareal [2019]
P	Parkering [2080]

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

GV	Vegetasjonsskjerm [3080]
-----------	--------------------------

§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

FE	Ferdseil [8100]
SH	Småbåthavn [8230]

§12-6 - Hensynssoner

	Frisikt [140]
	Flomfare [320]
	Annen fare [390]
	H390 [390]

§12-7 - Bestemmelsesområder

	Utforming [1]
	Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg [2]

6.3 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

6.3.1 Boligbebyggelse B

Feltnavn: B 1-8

Formål: Boligbebyggelse

Hensynssone: B1 - B8 ligger innenfor areal avsatt til fareområde for flom. Deler av B4 - B7 ligger innenfor fareområde for grunnforurensning

Areal: Totalt 4,5 daa.

B1: Området består av eksisterende boliger. Bestemmelsene åpner for oppføring av ny redskapsbod innenfor g/bnr. 33/194 med tilhørende areal- og høydebegrensning.

B2: Innenfor formålet kan det oppføres en enebolig med tilhørende garasje og hagestue.

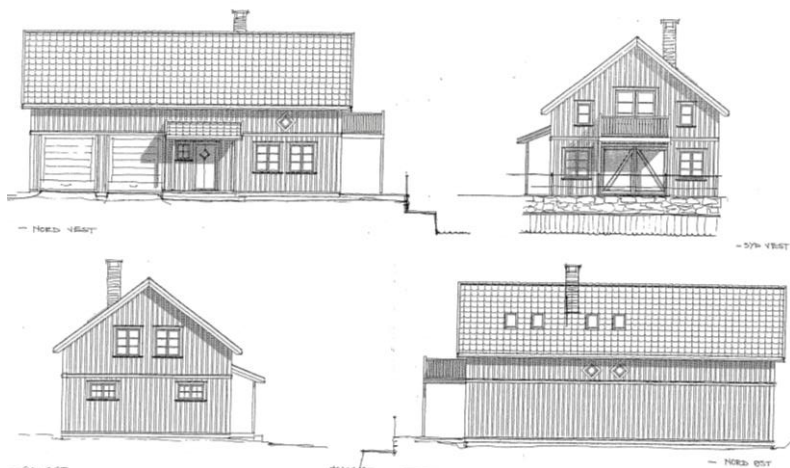
B3 - B6: Innenfor områdene kan det oppføres to-mannsboliger med tilhørende garasje og hagestue, totalt 6 enheter.

B7: Består av tomteareal tilhørende Galeioddveien 14 a (g/bnr. 33/231) og 14 b (g/bnr. 33/44)

Innenfor g/bnr. 33/44 tillates oppført ny garasje med maks BYA 30m².

Innenfor g/bnr. 33/231 er det oppført garasje, denne tillates utvidet og innredet 2. etasje til leilighet.

Utvidelsen samsvarer med godkjent rammetillatelse fra 2003, i forhold til maksimal BYA og høyder.



Tegning fra rammesøknad i 2003

B8: Området gjelder eksisterende areal som er bebygd med en enebolig og garasje.

6.3.2 Boligbebyggelse BK

Feltnavn: BK 1

Formål: Boligbebyggelse konsentrert

Hensynssone: Deler av område ligger innenfor areal avsatt til fareområde for flom og grunnforurensning

Areal: Totalt 0,6 daa.

Bebyggelsen planlegges oppført i to etasjer, med parkering i underetasjen og leiligheter i andre etasje, på nivå med Galeioddveien. Planen legger til rette for fem leiligheter.

6.3.3 Avløpsanlegg AV

Feltnavn: AV1

Formål: Avløpsanlegg

Hensynssone: Formålet ligger innenfor areal avsatt til fareområde for flom

Areal: Totalt 0,05 daa.

Gjelder eksisterende pumpestasjon.

6.3.4 Renovasjonsanlegg REN

Feltnavn: REN1-2
Formål: Renovasjonsanlegg
Hensynssone: Formålet ligger innenfor areal avsatt til fareområde for flom
Areal: Totalt 0,02 daa.

Ren1: Gjelder felles renovasjonsløsning for BF1 og B2-4.

Ren2: Gjelder renovasjon for næringsbebyggelsen innenfor formålet BAA1.

6.3.5 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag SMB

Feltnavn: f_SMB 1/SMB2-6
Formål: Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
Hensynssone: -
Areal: Totalt 1,0 daa.

f_SMB 1: Eksisterende 6 båtplasser tilhørende bebyggelsen innenfor formål B, g/bnr. 33/194, 204,199 og 200.

SMB2: Gjelder småbåtanlegg med båtplasser for ny boligbebyggelse. Til sammen 8 båtplasser.

SMB3: Gjelder småbåtanlegg med båtplasser for ny boligbebyggelse. Til sammen 5 båtplasser

SMB 4: Gjelder småbåtanlegg med båtplasser for ny boligbebyggelse. Til sammen 6 båtplasser.

f_SMB 5: Gjelder småbåtanlegg med til sammen 10 båtplasser, som disponeres av hjemmelshavere av g/bnr. 33/44 og 33/231.

SMB 6: Gjelder småbåtanlegg tilhørende bolig på g/bnr. 33/35, hvor det tillates etablert flytebrygge, med til sammen 6 plasser. Det tillates etablert utriggere og gangbare utriggere på 7m.

Ny flytebrygge som anlegges for småbåthavn kan av hjemmelshaver for g/bnr. 33/35 benyttes til «longside» fortøyning.

Innenfor g/bnr. 33/1 har eier av g/bnr. 33/130 båtplassrettighet til en båt.

6.3.6 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone SMS1

Feltnavn: SMS1
Formål: Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Hensynssone: -
Areal: Totalt 0,5 daa.

Gjelder småbåtanlegg på østsiden av «Skjæret» med til sammen 14 båtplasser.

6.3.7 Uthus/båthus UNB

Feltnavn: UNB1
Formål: Uthus/båthus
Hensynssone: -
Areal: Totalt 0,2 daa.

I formålet inngår eksisterende småhus/boder, samt åpner for utvidelse til båthus.

6.3.8 Uteoppholdareal UTE

Feltnavn: f_UTF
Formål: Uteoppholdsareal
Hensynssone: -
Areal: Totalt 0,2 daa.

Felles utomhusareal nord-øst på «Skjæret». Innenfor formålet skal det etableres tilrettelagt sti mellom GG4 og GG5. Området skal utformes med sittegrupper og beplantning, og kan etableres med lekeapparater. Innenfor formålet tillates oppført kajakkstativ på land, samt bod og langs sjøkanten kan det etableres flytebrygge for kajaker.

6.3.9 Annet uteoppholdareal AUT

Feltnavn: f_AUT
Formål: Annet uteoppholdsareal
Hensynssone: -
Areal: Totalt 0,4 daa.

Gjelder arealet nord og nord-øst for eksisterende boliger i Galeioddveien 11B-11E.

6.3.10 Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål BAA

Feltnavn: BAA1
Formål: Næring/forretning/kontor/parkering
Hensynssone: -
Areal: Totalt 1,0 daa.

Dagens næringsbygg ligger tett opp til Galeioddveien og bidrar til en uoversiktlig trafikksituasjon. Bebyggelsen ønskes erstattet med ny, samt etablering av parkeringsplasser og salgsbrygge for utstilling av båter. Innenfor formålet tillates også frittstående mindre næringsbygg i tilknytning til næringsvirksomheten.

6.3.11 Kjøreveg

Feltnavn: o_KV1/KV3-4

Formål: Kjøreveg

Hensynssone: Formålet ligger innenfor areal avsatt til fareområde for flom.

Areal: Totalt 1,1 daa.

o_KV1: Gjelder den delen av Galeioddveien som ligger innenfor planområdet. Galeioddveien er regulert fra senterlinje vei til kjørebane på 3,0meter.

KV2: Gjelder veien fra Galeioddveien og ut mot «Skjæret» og boligområde B1 – B6. Veien har en regulert bredde på 3,5m. Veilegemet fra pumpehuset og frem mot Galeioddveien 11B og 11C, heves med 0,5m og anlegges på ca. kote 1,5 og stiger opp mot kote ca. 2,2 frem mot lekeplassen, i enden av veien.

KV3: Gjelder snuplass i tilknytning til KV2.

KV4: Avkjørsel til boligene i boliger i Galeioddveien 11B-11E.

6.3.12 Fortau FO

Feltnavn: o_FO1-2/FO3-4

Formål: Fortau

Hensynssone: Formålet ligger innenfor areal avsatt til fareområde for flom.

Areal: Totalt 0,4 daa.

Galeioddveien er stedvis smal og uoversiktlig. Krysset mellom Sweigaardsvei og Galeioddveien har en knapp sving som avgrenses og vanskeliggjøres av eksisterende næringsbygget til Marina Service. Ved at dette næringsbygg rives blir trafiksikkerheten betraktelig forbedret ved at siktforholdene bedres. Som et ytterligere tiltak for å bedre trafiksikkerheten legges det inn et fortau langs veien, fra eiendomsgrensen til g/bnr. 33/35 i vest, frem til avkjørselen til «Skjæret» og videre langs kjøreveg KV2. Bredden på fortauet er satt til 1,5m. Fortauet er tenkt avgrenset mot kjøreveien med kantstein i flukt med veien.

Næringsvirksomheten til Marinaservice gir mye tilkjørsel mellom bebyggelsen på BK1 og BAA1. Her defineres ingen adkomst og tilkjørsel tillates over fortauet.

o_FO1: Gjelder fortau langs Galeioddveien, BK1 og næringsarealene BAA1.

o_FO2: Gjelder fortau langs g/bnr. 33/44 og 33/231, BF5

FO3 og FO4: Fortau fra Galeioddveien og ut på «Skjæret».

6.3.13 Strandpromenade GG

Feltnavn: GG1-5
Formål: Gangveg/gangareal/gågate
Hensynssone: Formålet ligger innenfor areal avsatt til fareområde for flom.
Areal: Totalt 0,9 daa.

Almen tilgjengelig bryggepromenade skal gi god tilgjengelighet for rullestolbrukere med tilfredsstillende bredder og stigningsforhold.

GG1 og GG2: Gjelder promenade f.o.m g/bnr. 33/86 t.o.m 33/145. Innenfor formålet etableres trapp for å ta opp høydeforskjellen fra Galeioddveien og strandpromenaden.

GG3, GG4 og GG5: Gjelder strandpromenade langs ny bebyggelse på skjæret, med utstikkere mot vannet og areal for møblering og beplantning. GG4 og GG5 bindes sammen med tilrettelagt sti innenfor uteoppholdsarealet nord-øst på «Skjæret».

6.3.14 Annen veggrunn – grøntareal AVG

Feltnavn: AVG1
Formål: Annen veggrunn - grøntareal
Hensynssone: Formålet ligger innenfor areal avsatt til fareområde for flom.
Areal: Totalt 0,01 daa.

Gjelder areal i enden av kjøreveg KV2. Arealet skal benyttes til snøopplag etc.

6.3.15 Parkering

Feltnavn: f_P1
Formål: Parkering
Hensynssone: Formålet ligger innenfor areal avsatt til fareområde for flom, samt en mindre del innenfor fareområde grunnforurensning.
Areal: Totalt 0,1 daa.

Gjelder areal for 3 stk. parkeringsplasser for beboerne i g/bnr. Galeioddveien 11B og 11C.

6.3.16 Vegetasjonsskjerm GV

Feltnavn: GV1-3
Formål: Vegetasjonsskjerm

Hensynssone: Formålet ligger innenfor areal avsatt til fareområde for flom og GV1, samt deler av GV2 ligger innenfor fareområde grunnforurensning.

Areal: Totalt 0,1 daa.

Formålet gjelder sonen mellom strandpromenaden og boligeiendommene, der formålet er avskjerming av allmenn tilgjengelig gangvei langs sjøen mot bakenforliggende eiendommer. Beplantningen skal ikke overstige 1 meter.

6.3.17 Ferdsl

Feltnavn: FE1

Formål: Ferdsl

Hensynssone: -

Areal: Totalt 13,0 daa.

Etter Kragerø Havnevesen sitt innspill er alle sjøarealer innenfor planen reguleres til ferdsl.

Marina Service AS driver i dag bensinstasjonen som en del av sin næringsvirksomhet, og dette forholdet videreføres inn i ny plan, men tilpasses nytt layout på brygger.

6.3.18 Småbåthavn SH

Feltnavn: SH1

Formål: Småbåthavn

Hensynssone: -

Areal: Totalt 2,6 daa.

Småbåthavn er en del av næringsarealet til Marina Service AS og kan etableres med maksimalt 35 båtplasser. Antallet båtplasser er avhengig av bredden på plassene. Illustrasjonen viser et mindre antall båtplasser som er bredere. Det tillates etablert utriggere og gangbare utriggere på 7m. Båtplasser er tilhørende Marina Service sin drift der de trenger korttidsplasser/bryggeplasser til kundeservice ifm. besøkende til virksomheten, reparasjon, opplag, salg samt påfylling av drivstoff / lading etc. Disse båtplassene erstatter eksisterende båtplasser for driften av virksomheten og belaster således ikke p-dekningen.

Det er vurdert å etablere et bobleanlegg i Småbåthavna noe som gir en isfri havn vinterstid. Det skal her ikke etableres en gjestehavn med overnatting av fritidsbåter.

6.3.19 Hensynssone innenfor planen

H140 Frisikt: Gjelder frisikt ved avkjørsel Øybrua – Galeioddveien, og i avkjørselen ut mot skjæret.

H320 Flomfare: Alle boliger legges med gulvhøyde kote +2,5m eller høyere. Ny næringsbebyggelse BAA1 tillates etablert med et gulv lavere enn kravet på kote +2,5m, slik at det oppnås en god forbindelse mot tilstøtende terreng. Bygningsdeler lavere enn kote +2,5m skal tåle høyvann.

Ny boligbebyggelse BK1 tillates med en underetasje (parkeringsareal) på ca. kote 1,3, slik at det oppnås en god forbindelse mot tilstøtende terreng. Bygningsdeler lavere enn kote +2,5m skal tåle høyvann

H390 Annen fare – bensintank: Gjelder arealet for tanking av bensin, samt tankanlegg. Anlegget skal driftes ihht. gjeldende retningslinjer for DSB.

H390 Annen fare – grunnforurensning: Gjelder areal hvor det er gjort funn av forurenset grunn, viser til Multiconsult sin datarapport.

6.3.20 Bestemmelsesområde

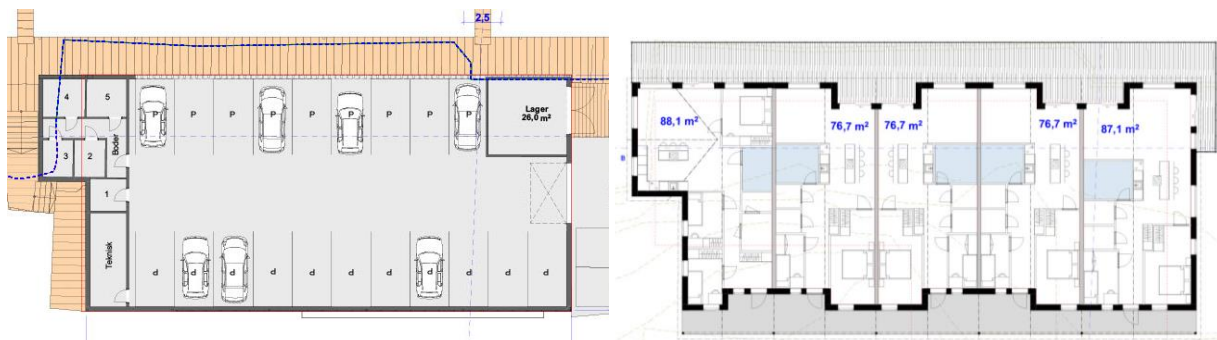
#1: Innenfor området er største tillatte mønehøyde c+6,0 m og gesimshøyde c+5,0 m.

6.4 Bebyggelsens plassering og utforming

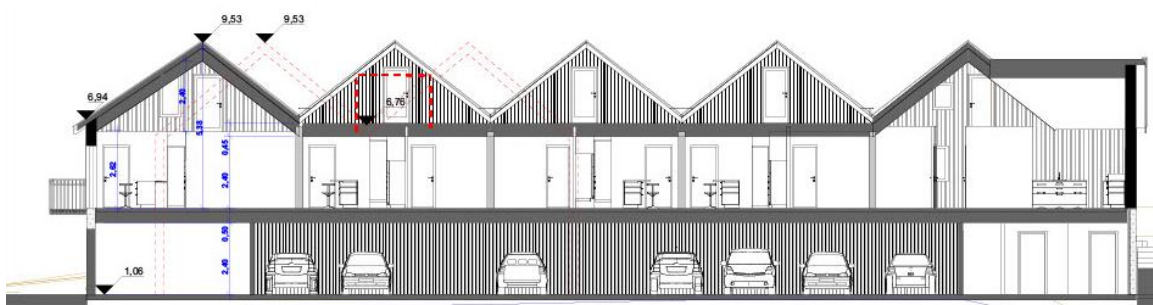
Nytt leilighetsbygg innenfor BK1

Eksisterende næringsbygg ønskes erstattet med nytt leilighetsbygg, der 1. etasje benyttes til parkering og bodareal, og leiligheter plasseres i 2. etasje på nivå med Galeioddveien. Det planlegges for 5 leiligheter med størrelse ca. 75,0 - 90,0m², der de midterste leilighetene har to soverom og endeleilighetene tre soverom. Alle leilighetene planlegges med privat uteplass mot sjøen i nord og ved inngangen i sør. For de midtre leilighetene tillates i tillegg takterrasser midt i bygningsvolumet. Gavlene mot sjøen og veien beholdes, slik at takterrassene ikke blir synlige for allmenheten, foruten for bakenforliggende bebyggelse.

Leilighetsbygget planlegges med saltak over hver leilighet, hvor maksimal mønehøyde er satt til kote C+9,5, tilsvarende dagens bebyggelse.



Tegningene til venstre viser en utnyttelse av 1. etasje til parkering og boder, og tegningen til høyre en mulig planløsning på leilighetene, med tilhørende uteplass.



Snitt gjennom leilighetsbygget, eksisterende bebyggelse er vist med rød stipla linje.



Illustrasjon av leilighetsbygget, næringsbebyggelsen til Marina Service AS og deler av promenaden med småbåthavn - sett fra sjøen.

Ny næringsbebyggelse innenfor BAA1

Området kan bebygges med nytt næringsbygg i to etasjer. Byggets størrelse og høyder er anført i bestemmelsene. 1. etg. består av næringsarealer med utsalg, verksted, kontorer, lager og personalrom. 2. etg. består av utsalg, kontorer, lager og personalrom. Før eksisterende bebyggelse tillates revet skal dette dokumenteres med bilder.

Deler av utearealet skal benyttes som parkeringsplasser og salgsbrygge for utstilling av båter. Salgbrygge for båter belaster ikke utnyttelsesgraden på området. Det tillates etablert 13 p-plasser innenfor området der en p-plass skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede. Eksisterende kran beholdes for å heise båter opp og ned fra sjøen.

På sørsiden av næringsbygget er det etablert et område for renovasjon. Dette har en praktisk plassering ift. virksomheten, tømning og bruken av området.

Øst i planområdet kan det etableres et frittstående mindre næringsbygg som kan benyttes som butikk/kiosk, lager ell. i tilknytning til næringsvirksomheten. Byggets størrelsesbegrensning er beskrevet i bestemmelsene.



Illustrasjonsplan av næringsbebyggelse innenfor BAA



Volumillustrasjon av næringsbygg på BAA1 og BK1 sett fra nord

Det er i bestemmelser lagt inn at bebyggelsen tillates etablert lavere enn kravet, slik at det kan oppnås en god forbindelse mot tilstøtende terreng. Næringsbebyggelsen på BAA1 og BK1 sitt forhold til tilstøtende terreng punkt 4.2 Flomfare.



Volumillustrasjon av næringsbygg på BAA1 og BK1 sett fra sør

Tomannsbolig på B6



Illustrasjonsplan av to-mannsbolig innenfor B5

B6 gjelder en tomt på ca. 0,9 daa som kan bebygges med en to-mannsbolig med tilhørende hagestue og garasje. Boligen ønskes oppført med saltak i tradisjonelt bygningsspråk og i lyse farger, slik at den harmonerer med omkringliggende bebyggelse. Boligens gulvhøyde skal anlegges 2,5 m.o.h. Utnyttelsesgraden er 55%, med høydebegrensningene beskrevet i bestemmelsene med maksimal kotehøyde.

Tiltakshaver, familien Kjendal, ønsker primært å bevare sjøbodene Willys boder, slik de er i dag. Tiltakshaver har de siste årene rehabilitert bodene. Men det ligger en mulighet i planforslaget å kunne erstatte bodene med et båthus, jf. reguleringsbestemmelsene.

Ny bebyggelse på «Skjæret» B2 – B5

Eiendommene innenfor B2-B4 legges på «Skjæret» og kan bebygges med til sammen 7 boenheter med tilhørende garasje og hagestue. Det er for boligbebyggelsen på «Skjæret» tatt utgangspunkt i to-manns boligene med adresse Rørvikveien 37. Utnyttelsesgrad for B2 er satt til 55% og for B3, B4 og B5 til 80%. Boligene ønskes oppført med saltak i tradisjonelt bygningsspråk og tradisjonelle farger. Bolighusene vil fremstå som de større bygningene, med bi-bygningene som underordner seg i mindre størrelse, dette gir en variasjon i bebyggelsen, slik det er ellers på Øya.

Høydebegrensninger er beskrevet i bestemmelsene med varierende maksimal kotehøyde. Det er tenkt at boligene etableres med hekk og/eller stakittgjerder mot fellesområdene, veiarealene og promenade, men at det i hagene /internt mellom husene er åpent. Det kan etableres verandaer og uteplasser på begge sider av huset. Over garasjen tillates etablert takterrasse.

Mot veien tenkes stakittgjerder ha rabatter som beplantes med stokkroser el. lign. Dette vil gi et gatemiljø med stor gjenkjennelighet for hvordan det ellers er på Øya, der overgangssonen mellom privat offentlig som oftest er veldig liten.



Illustrasjonsplan som viser ny planlagt boligbebyggelse og fellesareal på «Skjæret»

Arealene innenfor planområdet på «Skjæret» benyttes i dag til parkering og båtopplag. Arealet i sjø innenfor planområdet er i bruk til båtføring, trafikkområder for båt, samt brygger og flytebrygger.

Som flyfotoet nedenfor viser, er det få områder innenfor det planlagte utbyggingsområdet som ikke allerede er tatt i bruk til bil- eller båtrelatert aktivitet. Vi har foretatt en skjønnsmessig vurdering av hvor mye areal som planforslaget opptar av vannspeilet som ikke allerede er i bruk som brygger eller båtplasser. Dette arealet er ca. 530 m² der nytt areal i all hovudsak består av promenaden og brygge mot nord.

Innenfor planområdet er det foretatt geotekniske undersøkelser, se vedlagte rapport og tema i ROS. Det er ifm. tidligere planforslag avholdt møter mellom forslagstiller og grunntreprenører for å diskutere hva som er den mest hensiktsmessige måten å bygge på. Det er i prinsippet 3 ulike byggemetoder man kan benytte for planområdet.

1. Utfylling med løse masser. Dette er sannsynligvis den billigste måten å opparbeide området på, men krever motfylling i sjø, noe som endrer dybdeforholdene inn mot land. Det er ønskelig å benytte sjøfronten til brygger og i minst mulig grad påvirke omgivelsene, er dette en løsning som vi på nåværende tidspunkt ikke anbefaler.
2. Fritt spennende hulldekker med konstruktivt påstøp anlagt i rett høyde. Det må da peles punkter i sjøen for opplegg av dragere som bærer hulldekker. Bærepunkt på land kan være plasstøpt eller dragere som anlegges på fjell /fundamenteres med peler. Landområdet ellers fylles opp. Denne metodikken ble benyttet ifm. oppføringen av boligområdet Skrubbodden.
3. Støpte bryggefronter med bak fylling. Der det er grunt til fjell kan det være aktuelt å støpe bryggefronter som i kombinasjon med hulldekker opparbeider planområdet.

For utviklingen på «Skjæret» mener vi at en kombinasjon av 2 og 3 vil være aktuelt. Der det er grunt, vil det være fordelaktig å støpe en betongfront og ha bak fylling. Ellers er en pelet løsning med betongelementer mest aktuell. En avdekning av forurensede masser er også et tema, se ROS.



Flyfoto som viser dagens situasjon og det nye planområdet. Formålsgrensene er vist med hvite linjer, der byggeområdene er tydeliggjort med tykkere strek.



Illustrasjonen viser dagens situasjon og arealer som det nye planområdet opptar som ikke allerede er tatt i bruk til brygger og båtplasser.

6.5 Boligmiljø/bokvalitet

Foruten Galeioddveien som er en kommunal vei, så er planområdet i dag privatisert. Allmenheten har i prinsippet ikke tilgang til strandlinjen. Selv om det ikke er noe som hindrer noen i å benytte «Skjære» til f.eks. fiskeplass, så innbys det ikke til almen bruk, og det er på ingen måte tilrettelagt for almen bruk. Planforslaget vil endre på dette, med en tilrettelegging der allmenheten inviteres til å benytte området. Dette vil medføre at attraktiviteten på hele østre Øya øker og området blir bedre integrert som en del av Kragerø Sentrum.



Illustrasjonen viser hvordan nærmiljøet /veien ut til friområdet kan tenkes opparbeidet.



Det er planlagt for en tett bebyggelse med stor kvalitet på uterommene. Beliggenheten er meget attraktiv.



Fotomontasje av planområdet. Ny bebyggelse i planforslaget er en videreføring og fornyelse av bygningsmiljøet på Øya. Friområdet på toppen av «Skjæret» er detaljert videre i senere illustrasjoner.

6.6 Parkering

Det er avsatt et eget areal til parkering, med plass til tre biler, for beboerne i g/bnr. Galeioddveien 11B og 11C.

Parkering for boligbebyggelsen innenfor BK1 skal byggets underetasje benyttes til parkering.

Parkering for nye boenheter innenfor B2 – B6 skal løses innenfor boligformålet, enten i egen garasje eller med egen parkeringsplass. Antall plasser er definert i reguleringsbestemmelsene.

Innenfor arealet avsatt til næring BAA1 skal det minimum etableres 1,5 biloppstillingsplasser per 100,0m².

6.7 Tilknytning til infrastruktur

Nye boenheter kobles på eksisterende VA-nett som ligger i Galeioddveien.

Det er avsatt nytt felles renovasjonsområde for boenhetene på «Skjæret», og et område innenfor næringsarealene.

6.8 Trafikkløsning

Det eksisterende vegnettet beholdes, men planforslaget inkluderer nødvendige oppgraderinger for å sikre trafiksikkerheten. Bebyggelse som hindrer siktlinjene langs Galeioddveien fjernes, og det reguleres inn et fortau med bredde på 1,5 meter. Siktlinjer på 4x20 meter er etablert ved avkjørselen til «Skjæret». Adkomstveien til boligene innenfor B1-B6 reguleres med en bredde på 3,5 meter, i tillegg til et fortau på 1,5 meter langs veiens østside.

6.9 Planlagte offentlige anlegg

Dette er ikke relevant for planen. Dagens pumpehus på AV kan tillates fjernet etter avtale med kommunens VAR avdeling, ettersom tilgang til pumpekummen kan være via luke i bakken.

6.10 Miljøoppfølging

Reguleringsbestemmelsene angir krav om når byggearbeider i sjø kan gjennomføres samt krav om tiltaksplan. Vi viser for øvrig til ROS for utfyllende informasjon om miljøoppfølging.

6.11 Universell utforming

Prinsippet om universell utforming legges til grunn for planleggingen av parkeringsplasser og felles uteområder, inkl. strandpromenade og fortau. Boenheter med alle hovedfunksjoner på inngangsnivået skal utformes med tilgjengelighet. Leiligheter på BK1 vil alle oppfylle krav om tilgjengelig boenhet.

6.12 Uteoppholdsareal

Det skal legges til rette for private uteoppholdsareal tilknyttet den enkelte bolig, i form av verandaer eller uteplass på terreng. Alle boliger har uteplass på begge sider av huset. «Skjæret» har svært gode solforhold, se soldigrammer under.

Det er avsatt et felles uteoppholdsareal ytterst på «Skjæret», som skal møbleres og beplantes. I tillegg kan det innenfor formålet etableres lekeapparater.



Sol/skygge diagram av bebyggelsen 21. mars kl. 12.



Sol/skygge diagram av bebyggelsen 21. juni kl. 15.

Strandpromenaden starter ved næringsbebyggelsen til Marinaservice og vil være sammenhengende rundt bebyggelsen på «Skjæret». Promenaden inngår som en del av uteoppholdsarealet. Langs

promenaden legges det til rette for plassering av benker og beplantning, som bidrar til et trivelig felles uterom.



Promenaden langs næringsbebyggelsen BAA1 er overdekket av verandaene til leiligheter over.

6.13 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.

Fare	Risikoreduserende tiltak
Bølger	Reguleringsbestemmelser skal sikre strandpromenade og bryggeanlegg dimensjoneres for aktuell bølgepåkjenning.
Stormflo/havnivåstigning/flom	Faresone skal påføres plankart, med tilhørende bestemmelse
Overvann	Rekkefølgekrav i bestemmelsene skal sikre at overvann blir tatt hånd om på en tilstrekkelig måte.
Skred	Krav til geoteknisk undersøkelse skal sikre at alle nye tiltak planlegges med nødvendig stabilitet.
Trafikksikkerhet	Nye tiltak skal tilpasses Havnevesenets tilbakemelding og undersøkelse/rapport utarbeidet av Norconsult. Fortau og gangarealer, samt siktlinjer skal påføres plankartet, med tilhørende bestemmelser.
Brann	Faresone skal påføres plankart, med tilhørende bestemmelse.
Forurensset grunn	Rekkefølgekrav i bestemmelsene skal sikre at grunnarbeidene blir tatt hånd om på en tilstrekkelig måte.
Støy	Reguleringsbestemmelser skal sikre tilfredsstillende lydnivå for

- Bølger/bølgehøyde
- Stormflo
- Havnivåstigning
- Flom i sjø
- Overvann
- Skred
- Trafikksikkerhet / Skipspåkjørsel
- Brann
- Forurensset grunn
- Støy

Risikoreduserende tiltak som er vurdert som nødvendig er identifisert, og følgende tiltak anbefales innarbeidet i reguleringsforslaget:

For resterende tema som er omtalt i ROS-analysen er vurdert som følgende:

Sterk vind

Tilgjengelig vindkart, utarbeidet av NVE, viser at planområdet ligger innenfor den nedre/midterste delen av skalaen, og faller innenfor kategorien «læber bris». Erfaringer gjort i området tilsier at planområdets nord-østlige del kan til tider være utsatt for sterk vind. Totalt sett vurderes risikoen til å være lav, uten behov for ytterligere tiltak. Bølger som følge av sterk vind er vurdert med risikoreduserende tiltak.

Store nedbørsmengder

Klimaendringene medfører behov for tilpasninger til forventet kraftig nedbør, og ifølge Klimaprofil for Telemark forventes kraftig nedbør å øke vesentlig både i intensitet og hyppighet. De naturgitte forhold henger sammen og det vurderes at utfordringer i forhold til store nedbørsmengder er vurdert i punkt som omtaler stormflo, flom i sjø, overvann og havnivåstigning

Radon

Krav ift. radon blir ivaretatt i TEK 17.

6.14 Rekkefølgebestemmelser

1. Før det kan gis rammetillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent overordnet landskapsplan samt relevante tekniske planer i henhold til dokumentasjonskravene i punkt 2.1.1
2. Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent detaljert landskapsplan og geoteknisk prosjektering i henhold til de angitte kravene i punkt 2.1.2
3. Før det gis igangsettingstillatelse skal de angitte kravene i punkt 2.2.1, 2.2.3 og 2.4 c) og e) være oppfylt.
4. Før det gis igangsettingstillatelse for brygger og/eller fortøyningsinstallasjoner skal det foreligge godkjenning fra Havnevesenet og Statsforvalteren i Vestfold og Telemark.
5. Før det gis igangsettingstillatelse for utfylling i sjø skal det foreligge godkjenning fra Statsforvalteren i Vestfold og Telemark. Det skal dokumenteres at naturmangfoldet i sjøområdet er kartlagt og vurdert.
6. Før det gis igangsettingstillatelse for de respektive byggeområdene/formålene skal det utarbeides miljøteknisk tiltaksplan som vil beskrive hvordan grunnarbeidene skal utføres og hvordan masser skal håndteres.
7. Før det gis igangsettingstillatelse skal trafiksikringsplan for myke trafikanter i anleggsperioden være godkjent. Sikringstiltak skal være etablert i henhold til planen før opparbeidelse starter.
8. Før det gis igangsettingstillatelse for områdene B2-B5 skal det for de aktuelle eiendommer være tinglyst bruksrett til bilvei KV2 samt drifts- og vedlikeholdsplikt for gangvei GG3, GG4 og GG5, samt uteopphold f_UTE1.
9. For fortau FO1 og FO2 skal det inngås utbyggingsavtaler med kommunen før det gis igangsettingstillatelse for eiendommer langs strekningen.

10. Før det gis rivingstillatelse på g/bnr. 33/145 og 33/42 skal bebyggelsen på Galeioddveien 7a og 7b dokumenteres med bilder.
11. Før det gis brukstillatelse innenfor BK1 og BAA1 skal fortau FO1 være etablert.
12. Før det gis brukstillatelse innenfor B7 skal fortau FO2 være etablert.
13. Det kan ikke gis ferdigattest for flere enn 2 boliger innenfor B2-B4 før felles uteoppholdsareal f_UTE1 er ferdigstilt.
14. Gangvei GG1 skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse for BK1.
15. Gangvei GG2 skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse for SH og BAA1.
16. Eiendomsgrenser kan endres innenfor byggeområder i reguleringsplanen. Fradeling av eiendommer kan ikke foretas innenfor utfyllingsområder før ferdigattest for utfyllingen foreligger.

7 Konsekvensutredning

Reguleringsplanen er vurdert opp imot 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 Forskriften om konsekvensutredning, og følgelig ikke krever planprogram eller konsekvensutredning.

Tiltaket samsvarer med kommuneplan 2018-2030, der området er avsatt til boligformål, næringsformål, veg, småbåthavn og ferdsel.

8 Planfaglige vurderinger

8.1 Overordnet plan

ATP Telemark

En av de overordna strategiene for ATP Telemark er å satse på hovedferdselsårer, trygging av skoleveier, styrke kollektivknutepunkt, effektivisere transportsystem og styrke byer og tettsteder.

Reguleringsplanen åpner for økt bosetning innenfor sentrumsområdet

8.2 Krav om planprogram/konsekvensutredning

Beskrevet i kapittel 7.

8.3 Folkehelse

Aktuelle krav til miljøkvaliteter blir ivaretatt og beskrives mer i følgende punkt 8.18 og 8.19.

8.4 Kriminalitetsforebygging

Det kriminalitetsforebyggende råd (KRÅD) har utarbeidet «sjekklister for planleggere», sjekklisten ligger som grunnlag for utarbeidelsen av reguleringsbestemmelsene. Øya vurderes som et rolig og fredelig område i kommunen, der beboerne kan føle seg trygge.

8.5 Landskapsvirkning

Planområdet er lokalisert til en av byens eldre område, bestående i hovedsak av hvit trehusbebyggelse. Øya ligger sør for bysentrumet og er hoved utsikten fra både byen og bebyggelsen rundt. Utformingen av ny bebyggelse er vektlagt innsynet fra sjøsiden, der både høyder og materialbruk er vurdert opp imot eksisterende bebyggelse og fjernvirkning.

Vi viser til utarbeidede fotomontasjene for planen.

8.6 Estetikk

Ny bebyggelse skal gis et dempet uttrykk, harmonisk i form, materialbruk og farge, tilpasset omkringliggende bebyggelse. Reguleringsbestemmelsene setter begrensning på totalt bebygd areal, samt høydebegrensninger på de forskjellige bygningene innenfor planen. Det legges opp til saltaksløsning for ny bebyggelse, samt bruk av takstein. Dette er en videreføring av omkringliggende bebyggelse.

8.7 Landskapskvaliteter

De nye byggearealene ligger innenfor eksisterende arealer i strandsonen eller på utfylte områder i sjøen. Størsteparten av planområdet er orientert mot nord, mens den nye bebyggelsen på «Skjæret» vender mot vest og øst. Solforholdene har vært et viktig premiss i utformingen av boligene, og samtlige boliger er planlagt med egne uteplasser både for morgensol og ettermiddags-/kveldssol. Alle boligene har gode solforhold, attraktive uteområder med kveldssol, og strandlinje med flott utsikt mot sjøen.



Illustrasjon av bebyggelsen sett fra vest

Det er laget sol/skygge diagram av de foreslåtte tiltakene og som illustrasjonen viser skaper tiltakene ingen negative skyggeforhold for eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelse på «Skjæret» får meget gode solforhold gjennom hele dagen og året. Dette er nok et av de mest solfylte stedene i Kragerø.



Sol/skygge diagram av bebyggelsen 21. mars kl 12.



Sol/skygge diagram av bebyggelsen 21. juni kl 15.

8.8 Lokaliseringsfaktorer

Nye boliger på Øya har en avstand på 800m til Sentrumsbarnehagen, ca. 2 km til f.eks. Frydensborg gård barnehage og ca. 1,0 km til Kragerø barne- og ungdomsskole. Kiwi og Kragerø sentrum, med servicetilbud og arbeidsplasser ligger kun med en avstand på 400-800m.

Det er kort vei fra planområdet til flere friluftsområder, og Stadion ligger med en avstand på ca. 1,2 km.

Busstasjonen er i gangforbindelse og herfra går bussruter til andre deler av kommunen, samt til Tangen som har korrespondanse videre til Oslo og Kristiansand.

8.9 Fortetting med kvalitet

Formålet med planen er å fortette eksisterende boligområdet med varierende boenheter, i form av frittliggende enebolig, tomannsboliger og leilighetsbygg. Planen omhandler også en oppgradering av næringslokalene til Marina Service AS med nybygg bedre tilpasset deres virksomhet. Nytt næringsbygg gis en plassering og utforming som er bedre tilpasset omkringliggende bebyggelse og veisituasjonen enn eksisterende næringsbebyggelse.

8.10 Utbyggingsrekkefølge

Utbyggingsrekkefølger er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene, viser til punkt 6, Rekkefølgekrav.

8.11 Økonomi konsekvenser

En utvikling av området med nye attraktive boliger vil skape store lokale inntekter både under utbyggings- og driftsfasen. Boligene vil med sin attraktivitet kunne medføre tilflytning og befolkningsvekst, med de positive ringvirkninger det innebærer.

En utvikling av området muliggjør også tilrettelegging av fortau.

Miljøvernaglige vurderinger

8.12 Naturmangfoldloven

Vurderinger er gjort i forhold til kravene i Naturmangfoldloven §§ 8 – 12.

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Det er innenfor planavgrensningen ingen registreringer eller funn av sårbare eller utvalgte naturtyper.

Bløtbunns- og strandsonedata — regionale kartlegginger av marine naturtyper (Oslofjorden–Skagerrak / Telemark) viser at Kragerø-området inneholder prioriterte marine naturtyper (grunne bløtbunnsområder, undervannsenger). Slike kartlegginger brukes også i kommunale/reguleringssaker, jf. Artsdatabanken NiN kode M7 Marin undervannseng.

Dette er relevant fordi ålegras er viktig for fiskefunn, fuglebeite og som blått karbon-habitat.

Det er i referanser til artsobservasjoner i forvaltnings- og saksdokumente, der flere offentlige dokumenter som behandler farledstiltak/planer i Kragerø nevner at Artsobservasjoner/Naturbase er benyttet, og at ålegrasforekomster (*Zostera* spp.) ligger i området. Dette bekrefter at artsdata finnes for området, men ikke nødvendigvis i form av en enkelt post på akkurat gbnr. 33/45 i de treffene vi fikk fram.

Vi har tidligere gjort visuell observasjon av ålegress ca. 20-30m øst for planområdet, uten at dette fremkommer som en registrering i Miljødirektoratets Naturbase.

Det refereres i flere dokumenter bla. til konsekvensvurderinger fra Kystverket/Fiskeridirektoratet, NIVA/rapporter om marine naturtyper, til funn av ålegras og andre marine bløtbunns-/strandnaturtyper i nærheten av planområdet. Her omtales registrerte ålegrasenger og prioriterte bløtbunnsområder i Kragerø-fjorden / innseilingen ved Galeiodden.

Det er i rapport utarbeidet i mars 2017 av Rådgivende biologer gjort registreringer øst og nord for planområdet se rapportens side 26-32. Link til rapport [Statsforvalteren.no+1](https://statsforvalteren.no). Formålet med rapporten

var Kystverkets prosjekt om utbedring av farleden i Kragerø, som i det aktuelle tilfellet omhandlet Galeioddåene, og ønske om å sprengte bort disse.

Det er å anta at mange av de samme maritime kvalitetene gjelder for sjøområdene innenfor planområdet som det som ble registrert i rapporten. Selv om det her er mye grunnere innenfor planområdet enn området som er undersøkt. Resultatet er at det ble gitt tillatelse til utbedring av farleden, med utsprenge av Galeioddåene.

Naturtyper registrert i Naturbase

I Naturbase er det øst for planområdet (ca. i plangrense i sjø øst for planen) gjort en registrering:

1. Naturtype: Bløtbunnsområder i strandsonen
marinNaturtypeId: BM00085247.
Utforming er angitt som strandflater av mudderblandet sand.
Registreringsdato er 16.2.2012

Arter og Observasjoner

I det aktuelle planområdet er det gjort 3 observasjoner av fugl:

1. Taksvale (*Delichon urbicum*) som er en nær trua arter.
ArtNasjonalId: 9.417183_58.867549_4275
Antall observasjoner: 2
Fra dato 1.7.2019 til dato: 1.7.2023
2. Ærfugl (*Somateria mollissima*) som er en trua arter
ArtNasjonalId: 9.417183_58.867549_3531
Antall observasjoner: 4
Fra dato 29.7.2022 til dato: 15.7.2024
3. Fiskemåke (*Larus canus*) som er en trua arte
ArtNasjonalId: 9.417183_58.867549_3681
Antall observasjoner: 4
Fra dato 1.7.2023 til dato 6.6.2025

Det er forøvrig ingen funn eller observasjoner ut over dette.

Generelle registreringer av overordnet karakter

1. Området er underlagt forvaltningsområde Rovdrift.
2. Kragerøvassdraget er registrert som «Nasjonal laksefjord».
3. Ytre del av Skjæret er avmerket som tilgjengelig strandsoner med liten helling mindre enn 3 grader.
4. Området er avmerket som aktsomhetsområde radon, i likhet med hele vår region.

Vurdering av naturmangfold

Med bakgrunn i de registreringer som er gjort i området av naturmiljø og arter mener vi at en utvikling av planforslaget ikke tilsidesetter naturverdiene i området. Naturverdiene i sjø er grundig vurdert ifm. farledsprosjektet og fjerningen av Galeioddåene, rett i nærheten av planforslaget. Realiseringen av planforslaget vil ikke innebære naturinngrep i nærheten av dette tiltaket.

Innenfor planområdet er det observasjoner av fugl. Det er ikke på noen måter tilrettelagt for fugl i området i dag. Det er hekkende fugl på Øya, og årlige måkereir på omkringliggende hustak i tettbygd strøk. Planforslaget endrer ikke på muligheten av et variert fugleliv i området. En beplantning på Skjærets ytre del vil kunne styrke naturmangfoldet i nærområdet.

§ 9 Føre var prinsippet

De landbaserte arealene i planforslaget er lett tilgjengelig og kunnskapsgrunnlaget godt. Arealet er vurdert at tiltaket ikke vil ha negative konsekvenser for naturmangfoldet.

Krav til undersøkelser av vannarealer ifm. realiseringen av planen er lagt inn i rekkefølgebestemmelsene.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Planområdet er i dag benyttet til båtopleg og parkering. Realiseringen av planen med ny bebyggelse er vurdert til å ikke påvirke eller belaste området ut over dagens situasjon.

Behov for tiltak er vurdert til ikke nødvendig.

§ 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

I gjennomføring av tiltak står tiltakshaver ansvarlig for å begrense skadene på naturmangfoldet. Siden det i planområdet ikke er arealer som er båndlagte med hensynssoner eller lignende, blir tiltakshavers ansvarlig ifm. oppbyggingen av planområdet.

Ved arealutvidelse i sjø skal utfylling vurderes opp mot pelet og støpt dekke. Naturverdier i sjø skal i begge tilfeller sikres mot sediment flukt og en oppvirvling av bunnmasser ved hjelp av konvensjonelle metoder. Videre skal det ved anleggsarbeider hindre spredning av fremmede arter.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Det legges til grunn at planlegging og utbygging av tiltaket tar utgangspunkt i driftsmetoder som gir de beste samfunnsmessige resultater, og at arealbeslaget av natur minimaliseres.

Kilder

- Kystverket / statsforvalteren-dokument som refererer til Naturbase-registreringer ved Galeiodd (ålegras og bløtbunn). [Statsforvalteren.no](https://statsforvalteren.no)
- Naturbase / faktaark for marine naturtyper (generelt). faktaark.naturbase.no
- Lokalhistorie Galeiodd / Øya
- Lokale naturkartlegginger i Kragerø-regionen (BioFokus / rapporter om øyene i kommunen).

8.13 Strandsone

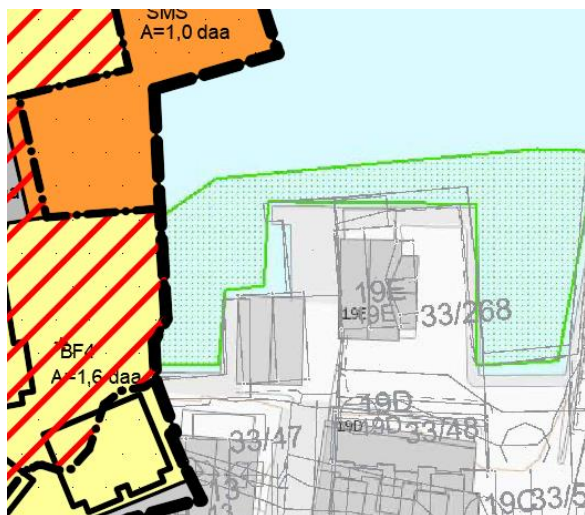
Hele planområdet ligger innenfor 100 meters beltet langs sjø og deler av området er allerede bebyggt. Arealene i kommuneplanens arealdel avsatt til «Bruk og vern av sjø og vassdrag» benyttes i planen til brygger, strandpromenade og ferdsel. Det er definert byggegrenser i planen.

8.14 Friluftsinnteresser

Planforslaget berører ikke områder av nasjonal/regional/lokal verdi for friluftslivet. Det er ingen arealer tilrettelagt for allmenheten innenfor planområdet, foruten butikken til Marina Service. Øvrige arealer benyttet av Marina Service er tilgjengelig for allmenheten, men benyttes til deres næringsvirksomhet og til private båtplasser og biloppstillingsplasser. Dette gjelder også de øvrige arealene i strandsonen.

8.15 Fiskeinteresser

Fiskeridirektoratet skriver i sitt innspill at det ikke er registrert gruntvannsområder med bløtbunn i det aktuelle området, og at det heller ikke er registrert nasjonale eller viktige regionale fiskeriinteresser i eller i nærheten av planområdet. Fiskeridirektoratet gjør oppmerksom på at det like utenfor østlig grense er registrert bløtbunn og ålegrasssamfunn, og skriver at det må stilles vilkår om at det ikke skal mudres i plangrenseområdet.



Kart: Plankartet sammen med bløtbunnsområder og ålegrass fra Naturbase

Reguleringsbestemmelsene skal sikre at det ikke mudres i plangrenseområdet.

8.16 Forurensning

Viser til ROS-analysen

8.17 Enøk

Det legges ikke opp til spesielle enøktiltak ut over hva som stilles som krav i Plan- og bygningsloven, men bruk av alternative energikilder skal utredes. Utredningen skal synliggjøre mulig miljøgevinst. Felles sjøvarme skal utredes som alternativ energikilde, fremfor bruk av solcellepaneler.

Kulturlandskap og kulturminner

Øya representerer en del av Kragerøs historie gjennom bygningsmassen. Bebyggelsen består i hovedsak av små hvite trehus bebygget svært tett. Det aktuelle planområdet er i den sammenhengen ikke helt representativt ettersom deler av planområdet består av større bygninger, og er ubebygget med muligheten til utvikling. Det er forslagstillers intensjon at planen vil forskjønne området med en bebyggelse tilpasset omgivelsene.

Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet

Viser til ROS-analysen.

Barn/unge-, funksjonshemmedes- og eldres interesser

8.18 Tilgjengelighet

Alle fellesområder skal prosjekteres med hensyn til tilgjengelighet for alle, og arealene skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig. Offentlige trafikkområder skal opparbeides etter prinsippet om universell utforming. Den vestlige delen av promenaden går via trapp for å ta opp høydeforskjellen og her vil det ikke være mulig å oppnå full tilgjengelighet. Men som alternativ rute ligger et fortau som følger Galeioddveien frem til avkjørselen til «Skjæret».

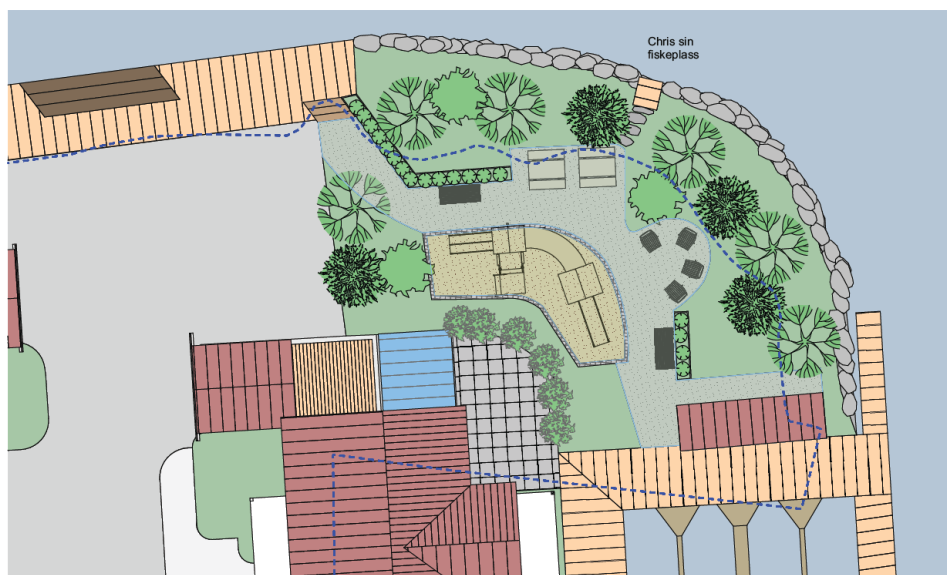
Boliger som har alle hovedfunksjoner på inngangsplanet, skal planlegges med krav om tilgjengelig boenhet. Der hvor terrenget ikke kan heves må boarealene tilrettelegges i 2. etasje. Alle boligene skal ha tilgjengelige baderom. De nye boenhetene innenfor B2 -B6 blir i to etasjer, men vil tilfredsstille TEK når det gjelder tilgjengelighet.



Kart: Gangarealer og utomhusarealer for allmennheten. Strandpromenade er markert med stipla rød linje og fortau med rød heltrukken linje. Felles utomhusarealer er plassert langs gangtraseen.

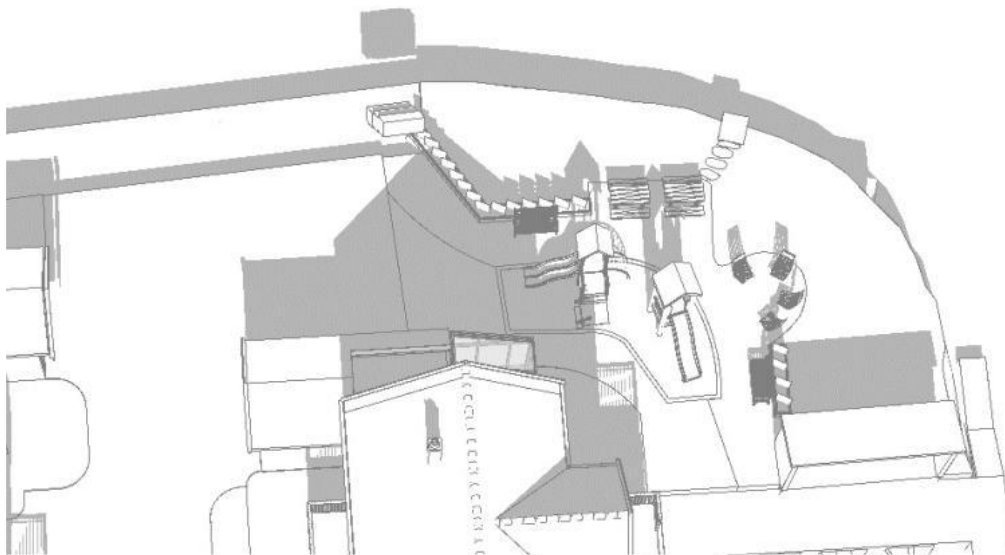
8.19 Leke- og oppholdsareal

Det er lagt inn fellesarealer for uteopphold i planen, samt mindre møteplasser i tilknytning til promenaden. f_Ute har et areal på ca. 220 m² og skal opparbeides med sittegrupper og beplantning. Området kan etableres med alderstilpasset lekeapparat som sikres mot vei og sjøen, samt tilrettelegge for kajakkaktivitet.

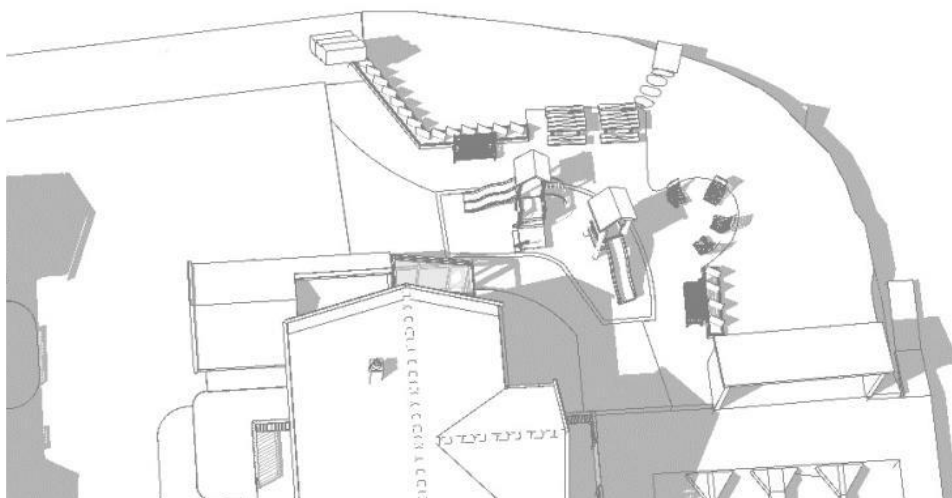


Planskisse av friområdet på «Skjæret». Det tilrettelegges for lek og rekreasjon.

Det er laget sol/skyggediagram som viser solforholdene på området på to tidspunkt i mars og juni. Det vil være svært gode solforhold på området på begge tidspunkt. Vinterstid/ tider med lav solvinkel vil det være slagskygge midt på dagen på deler av området fra nærliggende bebyggelse



Sol/skygge diagram av friområde 21. mars kl. 12.



Sol/skygge diagram av bebyggelsen 21. juni kl. 15.

8.20 Landskapsplan

Det er utarbeidet en illustrasjonsplan/situasjonsplan som viser ny bebyggelse, felles utomhusarealer med lekeareal, samt brygger, promenade, fortau og parkering.

Veg og vegtekniske forhold/trafikksikkerhet / skipspåkjørsel

Planområdet er utredet ift. skipspåkjørsler. Vi viser til ROS-analysen der dette er behandlet, samt vedlegget «Risikovurdering av skipstrafikk».



Illustrasjon av planområdet med ny bebyggelse sett fra sør

9 Avsluttende kommentar

Planprosessen har drøyd ut i tid som en følge av politisk behandling der en av tilbakemeldingene var å redusere bruken av sjøareal, noe dette planforslaget gjør. Vi har komprimert planforslaget så mye som mulig. Samtidig som det er nødvendig for muligheten av realisering at det opprettholdes et antall boligenheter. Vi mener med dette planforslaget å ha oppnådd denne balansen.

I planperioden har tiltakshaver også vurdert ulike alternativer ift. lokalisering av sin virksomhet, der både Kragerø Næringspark på Fikkjebakke og Stilnestangen har vært vurdert. Marina Service har valgt å satse videre på Øya.

Vi mener planforslaget som her foreligger, viser en forsiktig utvikling av et attraktivt utviklingsområde. Boenheter i sjøkanten i Kragerø, med denne sentrale beliggenheten, blir attraktive boliger. Denne utviklingen innebærer en lite komplisert utbygging enn en tyngre utvikling, for eksempel med større leilighetsbygg. Vi anser forslaget å være i tråd med de stedlige utviklingsmulighetene i planområdet, og i harmoni med bygningsmiljøet på Øya for øvrig. Området tilgjengeliggjøres for allmenheten noe som vil knytte det tettere sammen med Kragerø sentrum.

Utarbeidelse av en reguleringsplan er samspillet mellom forslagstiller, kommunen og offentlige etater, der naboer og interesserte ellers kan komme med sine innspill og meninger. I denne reguleringsplanen har det vært flere involverte og meningene har vært mange. Det viste seg i løpet av prosessen at å innfri alles ønsket er vanskelig, men vi fremmer her et planforslag som vi anser som best mulig for området som helhet. Planområdet på «Skjæret» er en av Kragerøs viktigste portaler i innseglingen til byen. I dag fremstår dette området som et industriområde. Utfyllingen har en tilfeldig byggelinje mot sjø, med falleferdige brygger og båthus, og med store flater med tilfeldig henstilling av biler og båter / båttopplag og parkering.

Marina Service er en viktig arbeidsplass i Kragerø og et aktivitetssentrum på Øya. Bedriften har en historie som er sammenfiltret med utviklingen av båtlivet og båtkulturen i Kragerø, noe som er en viktig identitetsmarkør for vårt lokalsamfunn. Bedriften trenger bedre lokaler for sin virksomhet. Vi mener at gjennomføring av de tiltak som planen legger opp til vil forskjønne området betraktelig!

Nye foreslåtte boliger får en beliggenhet og fasiliteter som vil gjøre de svært attraktive i boligmarkedet og Øya er et meget populært boligområde. Vi har erfaring med at boligprosjekter av denne typen kan bidra til tilflytting til kommunen, noe som er svært viktig for Kragerø.

David Løffler

ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS
LUNØE & LØFFLER SIVILARKITEKTER MNAL