

«Navn»

«Adresse»

«Poststed»

Vår ref.: 2583.1

Dato: 19.12.2019

**KRAGERØ KOMMUNE – VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID
GALEIODDVEIEN - G/BNR 33/45 M.FL - VARSEL OM UTBYGGINGSAVTALE***Som eier eller fester av eiendommen g/bnr «Matrikelnr»*

Med hjemmel i plan og bygningslovens § 12-8 varsles det at Arkitekthuset Kragerø AS på vegne av Marina Eiendom AS starter arbeidet med detaljregulering for "Galeioddveien". Planen har PlanID 195

Planområdet

Planområdenes beliggenhet og avgrensning er vist på vedlagte kart. Eiendommene innenfor planområdet har flere hjemmelshavere. Det planlegges tiltak på de delene av planområdet som Marina Eiendom AS eier eller disponerer. Dette er gbnr. 33/45, 33/42, 33/145 og 33/86. Det planlegges også tiltak på eiendommen gbnr. 33/154 der LEK Holding AS er hjemmelshaver.

Hensikten med planarbeidet

Det er innenfor planen foreslått en utvikling av inntil 16 nye boenheter med tilhørende båthus, brygger og garasjer.

Det etableres også en småbåthavn som samler eksisterende båtplasser innenfor planområdet bak en beskyttende bølgebryter, samt rekreasjonsarealer med allmenn tilgjengelighet.

Gbnr. 33/45. forslås utvidet ved en utfylling i sjø alternativt pelet betongkonstruksjon. Planen åpner for at området kan bebygges med inntil 6 eneboliger med tilhørende båthus, brygger og garasjer. På gbnr. 33/154 reguleres det inn et større hus med en til to boenheter med tilhørende garasje og båthus.

På gbnr. 33/42 rives eksisterende næringsbygg og det oppføres nytt næringsbygg med arealer i 1. etasje for forretning. 2. etasje reguleres til kontor/ forretning/bolig. Det åpnes opp for fleksibiliteten av å kunne etableres inntil 4 leiligheter i 2. etasje. Eiendommen kan også bebygges med et mindre frittstående næringsbygg som evt. kan benyttes som garasje.

På gbnr. 33/145 og 33/86 planlegges det for et kombinasjonsbygg med parkering i 1. etasje og leiligheter i 2. etasje. Det planlegges for å kunne etableres inntil 4 leiligheter i 2. etasje.

Arkitekthuset Kragerø AS

P.A.Heuchsgt. 25

3770 Kragerø

Telefon: 35983300

post@arkitekthuset.no

www.arkitekthuset.no

På sjøsiden fra gbnr. 33/86 til og med gbnr. 33/42 etableres det bryggepromenade for allmenn ferdsel. Det etableres også to rekreasjonsområder i sjøkanten med allmenn tilgjengelighet på byggeområdet gbnr. 33/ 45.

Planstatus og formål

Området som berøres på planen er beliggende innenfor kommunedelplan for Kragerø Sentrum, «Sentrumsplanen». Planområdet omfatter følgende formål: Næringsbebyggelse (N), Boligbebyggelse (B), Småbåthavn / Marina (VSH2), Småbåthavn (VSH). Hensynssone H320_1 angir lavtliggende arealer mot sjø utsatt for flomfare.

Bakgrunn

Reguleringsplan for Galeiodden 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.

Marina Service AS har en betydelig virksomhet knyttet til salg og vedlikehold av fritidsbåter, opplag og drift av bensinstasjon. Totalt har virksomheten en sysselsetting på ca. 10 årsverk. Opplagsvirksomheten som er arealintensiv er gradvis relokalisert til Fikkjebakke Næringspark der bedriften disponerer et større anlegg med lagerhaller og verksted. For opplagsvirksomheten er det således ikke behov for annet enn et større bryggeanlegg og en kran.

Bygningsmassen innenfor planområdet består av nyere og eldre bygninger som på et generelt grunnlag er moden for oppgradering, og en fornyelse av bygningsmassen innenfor den foreslåtte planavgrensningen er påkrevet. Med den foreslåtte reguleringsplan sikres fortsatt næringsvirksomhet på Øya, noe som er av avgjørende betydning for lokalsamfunnet. I tillegg etableres nye attraktive sjønære og sentrumsnære boliger på områder som i dag er uutnyttet.

Forslagsstillere og reguleringsarkitekt

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

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

Grunneier

Grunneiere som berøres av planen er:

g	b	fnavn
33	45	Marina Eiendom AS
33	154	LEK Holding AS
33	44	Tove og Bjørn Peder Sæther
33	231	Anders Juel og Nils Reier Juel
33	42	Marina Eiendom AS
33	145	Marina Eiendom AS og Jens Lauersøns Legat
33	86	Jens Lauersøns Legat
33	35	Jon Morten Halleraker

Konsekvensutredning

Planen er vurdert i forhold til Forskrift om konsekvensutredninger. Planlagte tiltak er vurdert til ikke å omfattes av forskriftenes §10 og følgelig ikke krever planprogram eller konsekvensutredning. Det samlet planområde er på ca. 25 Daa, men minst 50% av planområdet er sjø. Det planlegges forøvrig for det meste for boliger, et formål som er unntatt krav til KU. Formålet er også i samsvar med overordnet plan. Nye formål samsvarer delvis med formålene som ligger i kommuneplanen og vil ikke endre bruken av området.

Utbyggingsavtale

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

Sentrale temaer

- Arkitektonisk utforming
- Byggehøyder og fjernvirkning for byggetiltak
- Geoteknikk
- Barn/unge
- Trafikksikkerhet
- Strandsone

Informasjon og medvirkning

Oppstart av planarbeidet varsles med annonse i Kragerø Blad Vestmar. Samtidig sendes det ut brev med forhåndsvarsel direkte til berørte grunneiere og naboer samt aktuelle offentlige høringsparter. Forhåndsvarsel publiseres i tillegg på kommunens hjemmeside der referatet fra oppstartsmøtet er tilgjengelig. Dette kan også fås ved henvendelse.

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

I samarbeid med kommunen vil det fortløpende bli vurdert om det er behov for offentlig informasjons- og dialogmøte om reguleringsarbeidet.

Merknader til forhåndsvarselet

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

Innspill til planarbeidet sendes på følgende adresse:

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

For epost benyttes denne adressen: post@arkitekthuset.no.

Kopi av merknader sendes til Kragerø kommune, Enhet for bygg og areal, postboks 128, 3791 Kragerø eller med epost til: post@kragero.kommune.no

Frist for merknader ved oppstart av planarbeidet er satt til: 24.01.2020

Videre saksgang

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

Med vennlig hilsen

ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS

LUNØE & LØFFLER SIVILARKITEKTER MNAL

David Løffler

Vedlegg: - Oversiktskart
 - Varlingskart 1:1500