

Sameiet Galeioddveien 14A
c/o Anders Juel
Galeioddveien 14
3770 KRAGERØ

Arkitekthuset Kragerø AS
P. A. Heuchs gate 25
3770 KRAGERØ

Kragerø, 16.06.2020

SAK: Reguleringsplan Galeioddveien, planID 195

Tilbake i 2003 ble det gjennom Arkitekthuset Kragerø AS søkt om "Rammetillatelse, Gbnr. 33/231 Galeioddveien, Øya for nybygg Sjøbod – Bruksendring til Leilighet / Garasje, Ny bryggefront.

Tiltakshaver Anders Juel Galeioddveien 14, 3770 Kragerø." som erstatning for gammel sjøbod/naust, rivningstillatelse naust, se Vedlegg 1_Rivetillatelse av gammelt naust-Søknad om rammatillatelse på Øya-Gbnr. 33-231

Vedlegg 2-4 viser mulige fasader, en fotomontasje og et situasjonsfoto.

Videre så stoppet et ikke registrert og ikke sanert kloakkutløp på tomten oppføring av erstatningsbygg i lengre tid, se vedlegg 5.

I 2011 valgte tiltakshaver ikke å benytte seg av tidligere gitt rammetillatelse, i det man fant at omsøkte bolig kunne bli for dominerende i det da eksisterende boligstrøk og endret søknad til nybygg "Garasje og brygge", se vedlegg 6.

Byggetillatelse for garasje og brygge ble gitt 03.02.2011, vedlegg 7 og ferdigattest, vedlegg 8, ble utstedt 05.12.2013.

Reguleringsplanen med planID 195 legger opp til en vesentlig fortetning med boliger i planområdet langs Galeioddveien fra Øybrua frem til "Skjæret" (33/45) samtidig som dagens næringsvirksomhet på 33/42 (brennstoffsalg og butikkdrift) skal avvikles og erstattes med boliger..

Endringen av 33/42 fra næringsvirksomhet til boligformål i nær fremtid endrer situasjonsbildet vesentlig:

- Naboer 33/231 og 33/44 vil ikke lenger ha behov for å legge ut flytebrygge for å beskytte egne båtplasser langs sjøkanten
- Flytebrygge for brennstoffsalg utgår

- Flytebrygge for private båtplasser til boenheter på 33/42 kan legges med høyre kant (sett fra land) langs felles grenselinje mellom 33/42 og 33/231.
- Båtplasser langs flytebrygge innenfor 33/231 sitt sjøområde, skal kun disponeres av 33/231

Med nye boenheter på 33/42, planer om garasje/båthus på 33/44, planlagt boenhet og båthus på 33/154 og 6 planlagte boenheter på 33/45 finner Sameiet Galeioddveien 14A det riktig at reguleringsplanen også legger til rette for at 33/231 skal kunne gå tilbake til og kunne gjennomføre tidligere gitt rammetillatelse "Bruksendring Leilighet / Garasje, Ny bryggefront", se vedlegg 1.

Vi ber derfor om at reguleringsplanen legger til rette for at boenhet også kan etableres på 33/231.

Med hilsen

Anders Juel
(Sign.)

På vegne av Sameiet Galeioddvein 14A (Anders K. Juel og Nils R. Juel)

Kopi:

Kragerø kommune, Enhet for bygg og areal, postboks 128, 3791 Kragerø,
post@kragero.kommune.no

Andreas Klausen
Marina Service AS
andreas@marinaservice.no

g/bnr 33/44:
Tove og Bjørn Peder Sæther, Feltspatvegen 50, 2008 Fjerdingsby,
bjorn.peder.sather@outlook.com

g/bnr 33/231:
Anders Kristian Juel, ajuel66@gmail.com
Nils Reier Juel, Juel, nils.juel@dnb.no

Vedlegg:

Vedlegg 1_Rivetillatelse av gammelt naust-Søknad om rammatillatelse på Øya-
Gbnr. 33-231

Vedlegg 2_Ny_bolig_fasader

Vedlegg 3_Fotomontasje_ny_bolig

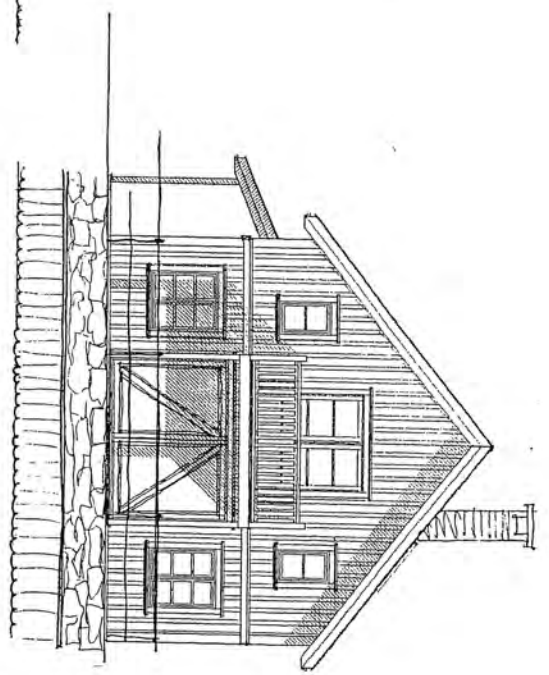
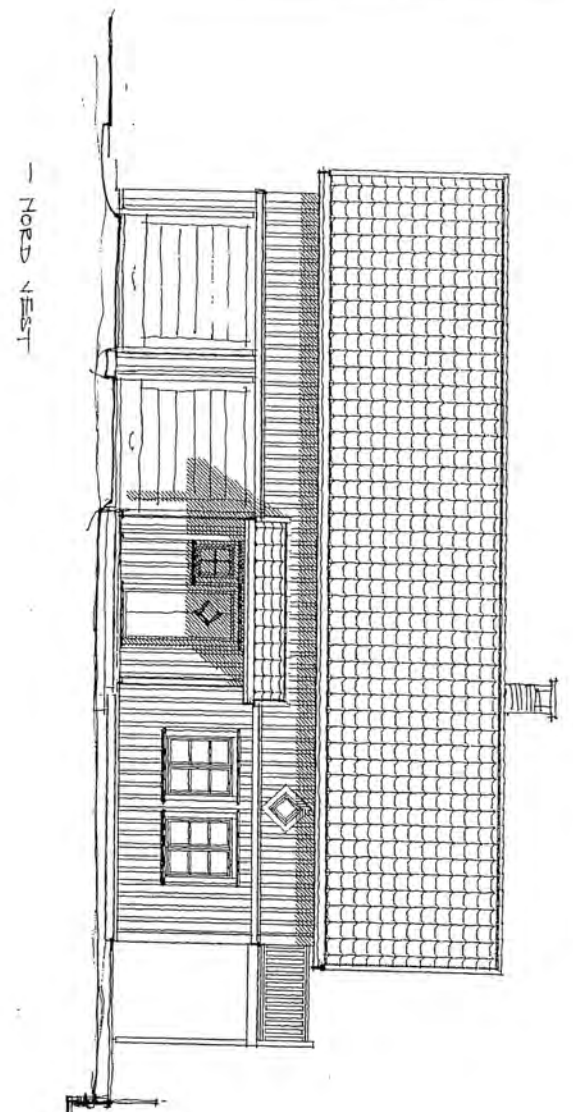
Vedlegg 4_Situasjonsfoto

Vedlegg 5_Ny løpetid rammetillatelse

Vedlegg 6-Endringssøknad Nybygg og brygge

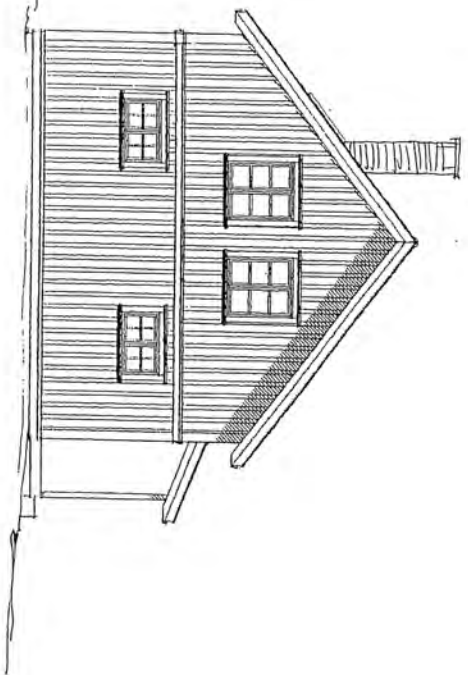
Vedlegg 7-1 + 7-2_Byggetillatelse

Vedlegg 8_Ferdigattest_Garasje

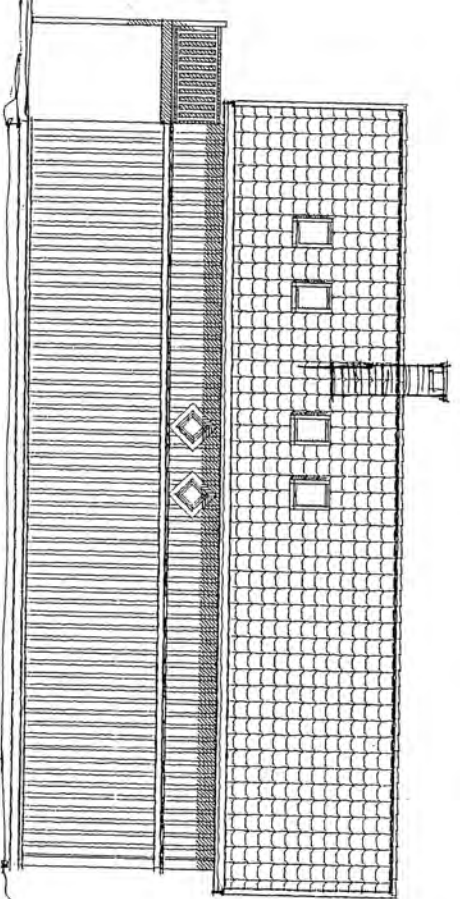


— Nord Vest

— Syd Vest



— Syd Øst



— Nord Øst

NÝ BOLLG
ANDERS JUEL
FASADER

ØYA

GNR.33 BNR.231

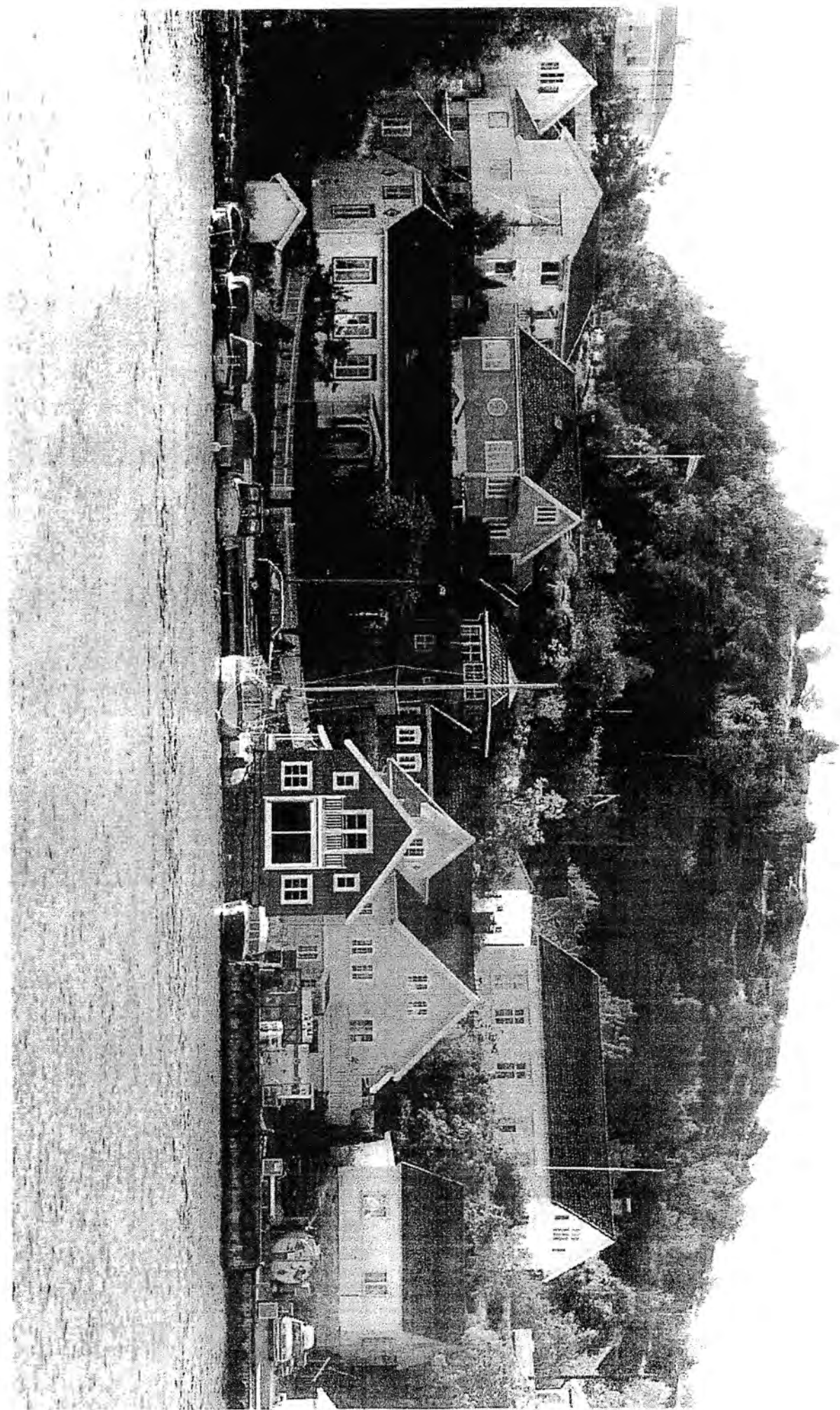
1:100 17.09.03 mm

MORTEEN LUNNØE

SIVILARKITEKT MNAL NPA

LILLETORVET, 3770 KRAGERØ

TLF. 35 98 33 00
FAX. 35 98 29 80







Anders Juel
Galeioddveien 14

3770 KRAGERØ

Vår ref.
03/01247-002/JANA

Arkivkode
GBNR 33/231

Deres ref.

Dato
08.05.2003

Rivetillatelse av gammelt naust på Øya – G/bnr. 33/231.

Viser til deres søknad av 30.04.2003.

Det gis herved tillatelse til riving av naust som omsøkt. Materialene fra naustet må leveres til godkjent avfallsmottak.

Oppførelse av nytt naust kan først skje etter vanlig søknad og nabovarsling. Naustet befinner seg i område innenfor Sentrumsplanen som er definert som "nåværende boligområde".

Deres søknad kommer inn under de kommunale gebyrregulativer, og regning vil bli ettersendt.

Med hilsen

Jan Abrahamsen
avdelingsarkitekt
35 98 62 44

Enhet for areal- og byggesak
Samfunnssektoren
Kragerø kommune
3770 KRAGERØ

Kragerø, 29. september 2003

**SØKNAD OM RAMMETILLATELSE. Gbnr. 33/231 GALEIODDVEIEN, ØYA.
NYBYGG SJØBOD – BRUKSENDRING TIL LEILIGHET / GARASJE
NY BRYGGEFRONT.**

Tiltakshaver: Anders Juel, Galeioddveien 14, 3770 Kragerø

Vedlagt følger søknad om rammetillatelse for ovennevnte prosjekt.

Bygningen tenkes oppført som erstatning for en gammel sjøbod. Rivetillatelse for denne bygningen er gitt i brev av 08.05.2003.

Bygningen ligger i et område som i Sentrumsplanen er definert som nåværende boligområde. Bygningens uttrykksform og materialbruk er tilpasset omkringliggende bebyggelse, og kan oppfattes som en videreføring av tidligere dagers "sjøbodmiljø". I denne forbindelse vedlegges 2 bilder som viser området med bebyggelse, det ene fra ca. 1920 og det andre fra like etter 2. verdenskrig (utlånt fra Marina Service). Begge bildene viser at det har ligget en forholdsvis stor sjøbod på stedet, større enn den som nå tenkes oppført.

Bygningen blir liggende på Gbnr. 33/231 som grenser opp til Marina Service og Bjørn Peder Sæther.

I tilknytning til bygningen tenkes anlagt ny bryggefront fra Marina Service AS til hjørnet ved Gilles Johansons eiendom.

Denne delen av tiltaket er planlagt i samarbeid med eiere av tilstøtende eiendommer, Bjørn Peder Sæther og Gilles Johansson, og tiltaket er derfor varslet grunneierne rundt disse eiendommene. Bjørn Peder Sæther har i brevs form, som følger vedlagt, ingen kommentarer til tiltaket, og Hanne Mette Bruflat har skrevet på nabovarslet at hun ikke har noen kommentarer.

For å vise hvordan den nye bygningen vil kunne ta seg ut i miljøet, vedlegges en fotomontasje.

Oppføringen av den nye bygningen og etablering av den nye bryggefronten må kunne ansees å være et løft for området

Vi tillater oss å be om at saken tas opp til snarlig behandling.

Med vennlig hilsen
Arkitekthuset Kragerø AS



Morten Lunøe

Vedlegg.

Kopi: Anders Juel, Marina Service AS v/ Kristian Klausen, Gilles Johansson.



Arkitekthuset Kragerø A/S
P. A. Heuchsgt. 13

3770 KRAGERØ

Vår ref.
03/02771-005/TOVE

Arkivkode
GBNR 33/231

Deres ref.

Dato
01.12.2003

NYBYGG BOLIG GALEIODDVEIEN 14 G/BNR. 33/231 - ANDERS JUEL

Bygningsrådet behandlet i møte 26.11.2003 sak 0121/03. Følgende vedtak ble fattet:

1. Rammetillatelse for erstatningsbygg gis på følgende vilkår: Bygningskroppens lengde må reduseres slik at avstand til veikant blir 2,5m. Dette for å gi bedre plass til vedlikehold av Galeioddveien. Det må avgis erklæring på at evt. skader på bygget forårsaket av veivedlikehold/brøyting ikke vil medføre erstatningskrav mot Kragerø kommune.

Avgjørelsen kan påklages, se vedlagt skjema.

Med vennlig hilsen

Tove Gustavson
1. sekretær

Kopi til: Anders Juel, Galeioddveien 14, 3770 KRAGERØ



Arkitekthuset Kragerø A/S
P. A. Heuchsgt. 13

3770 KRAGERØ

Vår ref.
03/02771-005/TOVE

Arkivkode
GBNR 33/231

Deres ref.

Dato
01.12.2003

NYBYGG BOLIG GALEIODDVEIEN 14 G/BNR. 33/231 - ANDERS JUEL

Bygningsrådet behandlet i møte 26.11.2003 sak 0121/03. Følgende vedtak ble fattet:

1. Rammetillatelse for erstatningsbygg gis på følgende vilkår: Bygningskroppens lengde må reduseres slik at avstand til veikant blir 2,5m. Dette for å gi bedre plass til vedlikehold av Galeioddveien. Det må avgis erklæring på at evt. skader på bygget forårsaket av veivedlikehold/brøyting ikke vil medføre erstatningskrav mot Kragerø kommune.

Avgjørelsen kan påklages, se vedlagt skjema.

Med vennlig hilsen

Tove Gustavson
1. sekretær

Kopi til: Anders Juel, Galeioddveien 14, 3770 KRAGERØ

Saksprotokoll

Utvalg: Bygningsrådet
Møtedato: 26.11.2003
Sak: 0121/03

Resultat: Innstilling vedtatt

Arkivsak: 03/02771

Tittel: SAKSPROTOKOLL: NYBYGG BOLIG GALEIODDVEIEN 14
G/BNR. ... ANDERS JUEL

Behandling:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

Vedtak:

1. Rammetillatelse for erstatningsbygg gis på følgende vilkår: Bygningskroppens lengde må reduseres slik at avstand til veikant blir 2,5m. Dette for å gi bedre plass til vedlikehold av Galeioddveien. Det må avgis erklæring på at evt. skader på bygget forårsaket av veivedlikehold/brøyting ikke vil medføre erstatningskrav mot Kragerø kommune.

NYBYGG BOLIG GALEIODDVEIEN 14 G/BNR. 33/231 - ANDERS JUEL

Saksbehandler: Arne Fuglestad
Arkivsaksnr.: 03/02771

Arkiv: GBNR 33/231

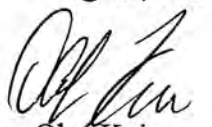
Saksnr. **Utvalg**
0121/03 Bygningsrådet

Møtedato
26.11.2003

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Rammetillatelse for erstatningsbygg gis på følgende vilkår: Bygningskroppens lengde må reduseres slik at avstand til veikant blir 2,5m. Dette for å gi bedre plass til vedlikehold av Galeioddveien. Det må avgis erklæring på at evt. skader på bygget forårsaket av veivedlikehold/brøyting ikke vil medføre erstatningskrav mot Kragerø kommune.

Kragerø, den 13. november 03


Olaf Keim
Bygningssjef

NYBYGG BOLIG GALEIODDVEIEN 14 G/BNR. 33/231 - ANDERS JUEL

Saksbehandler: Arne Fuglestad
Arkivsaksnr.: 03/02771

Arkiv: GBNR 33/231

Saksnr. 0121/03
Utvalg Bygningsrådet

Møtedato
26.11.2003

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Rammetillatelse for erstatningsbygg gis på følgende vilkår: Bygningskroppens lengde må reduseres slik at avstand til veikant blir 2,5m. Dette for å gi bedre plass til vedlikehold av Galeioddveien. Det må avgis erklæring på at evt. skader på bygget forårsaket av veivedlikehold/brøyting ikke vil medføre erstatningskrav mot Kragerø kommune.

Kragerø, den 13. november 03


Olaf Keim
Bygningssjef

SAKSOPPLYSNINGER

Saken ekspederes til:

Arkitekthuset Kragerø A/S

Som trykte vedlegg følger:

Situasjonskart, tegninger og fotomontasje.

Følgende dokumenter finnes i saksmappen:

Komplett søknad om rammetillatelse.

Bakgrunnen for saken

Kragerø kommune ga i mai d.å. tillatelse til å rive den gamle bua på eiendommen, og mottok 1. oktober søknad om erstatningsbygg fra Arkitekthuset Kragerø A/S pva. Anders Juel.

Saksbeskrivelse

Bua som rives var i en etasje med pulttak, og den målte ca. 6,5x7m. Opprinnelig sto det et større naust på eiendommen, men dette ble redusert ved omlegging av Galeioddveien en gan på 50-tallet.

Det ønskes nå oppført en bolig med garasjer som erstatning for sjøbua. Tiltaket innbefatter også ny bryggefront fra Marina Service AS til hjørnet ved Gilles Johanssons eiendom.

Bygningen ligger i et område som i Sentrumsplanen er definert som "nåværende boligområde". Bygningens uttrykksform og materialbruk er tilpasset omkringingliggende bebyggelse, og kan oppfattes som en videreføring av tidligere dagers "sjøbodmiljø". Bilder i ca 1920 og fra tiden rett etter 2. verdenskrig viser at det har ligget en forholdsvis stor sjøbod på stedet.

Erstatningsbygget blir 7,3x13,6m i to etasjer. Dette gir en høyde over ferdig gulv i 1. etasje i 710cm. Tilsvarende høyde for Møllers hus som ligger bak på gbnr. 33/212, er 900cm. Plasseringen, som viser 3m til veimidte og ca 1m til asfaltkant som i dag, betinger noe utfylling i sjøen og oppretting av bryggefronten. Havnemyndighetene har godkjent utfylling sjøen og ny bryggefront.

Andre opplysninger

Da det i 1990 ble behandlet søknad om erstatningsbygg for gammel bolig i Galeioddveien 1: vis a vis, ble det satt vilkår om plassering 2,5m fra veikanten selv om det gamle bygget lå bare 0,5m fra kanten. Dette for å bedre vedlikeholdsmulighetene for veien. Vilkåret ble gitt med hjemmel i dispensasjon fra avstanden til kommunal vei som er 15m.

Kristian Klausen i Marina Service AS har avgitt erklæring på at erstatningsbygget kan legges 1m fra felles grense. Dette tilsvarer eksisterende forhold.

Eiendomsforholdene langs sjøfronten er at Juel eier fra grensen til Marina Service AS og ca 12m forbi bua som rives. Videre eier Bjørn Peder Sæther ca 8m før resterende sjøfront tilhører Gilles Johansson.

I kommunens sentrumsplan fra 2001, - tiltaks- og handlingsplan, legges det opp til at Gierlø: plass som i dag er opplagsplass for båter og parkeringsplass for biler, kan frigjøres til boligområde ved å lokalisere opplag annet sted. Ytterligere utfyllinger i sjøen vil kunne bidr til at dette området kan bli særdeles attraktivt. Ved nyetableringer må det forøvrig utarbeides reguleringsplan eller bebyggelsesplan.

SAKSVURDERING

De viktigste sider ved saken

Enkelttiltak i eksisterende boligområder skal ifølge bestemmelsene til Sentrumsplanen behandles som enkeltsaker og fremlegges for det faste utvalg for plansaker. Det må derfor gjøres en selvstendig vurdering av dette bygget uavhengig av hva som i fremtiden måtte komme på den såkalte Gierløffs plass når/dersom den utbygging sentrumsplanen legger opp til, vil bli realisert.

I utfyllende bestemmelser til sentrumsplanen heter det at all ny bebyggelse skal tilstrebes hø arkitektonisk nivå med krav om tilpasning og god utforming til omgivelsene.

Bygningen tar ikke hovedutsikten fra bakenforliggende bolig, men stjeler en sektor mot havnebassenget. Dette er det imidlertid ikke protestert mot. Det er en variert bebyggelse på Øya. Ethvert bygg kan derfor sies å være tilpasset eksisterende bebyggelse når det gjelder høyde og volum, så spørsmålet blir egentlig hvilke høyde som skal aksepteres langs bryggekannten. Sentrumsplanen sier ikke noe spesifikt om dette, men det naturlige vil vel væ at nye bygg i vannkanten ikke tillates en så stor mønehøyde at de blir til vesentlig sjenanse f bakenforliggende eksisterende bebyggelse. I dette tilfellet viser nabovarslingen at det er aksept for det bygningsvolumet som er omsøkt.

Eksisterende bod ligger 3m fra senter av veien, dvs. ca 1m fra asfaltkanten. Nybygget er gitt samme plassering. Dette mener kommuneingeniøren er uakseptabelt i forhold til vedlikehold av veien når det nå er mulig å oppnå en forbedring i forhold til dagens situasjon. Vilåret so ble satt til erstatningsbygget i Galeioddveien 12 i 1990 må videreføres for dette erstatningsbygget. Likevel må det avlegges erklæring på at det ved evt. skader som påføres bygningen som følge av vedlikeholdet av den kommunale veien, ikke vil bli fremsatt erstatningskrav mot Kragerø kommune.

Ovennevnte må resultere i at bygningen reduseres i lengden, for lenger ut mot brygga bør de ikke trekkes.

Målsettingen

Utbygging i samsvar med stedets byggeskikk.

Forslag til løsning

1. Rammetillatelse gis på ovennevnte vilkår.

KONSEKVENSER

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Administrative konsekvenser

Ingen.

Næringsmessige konsekvenser

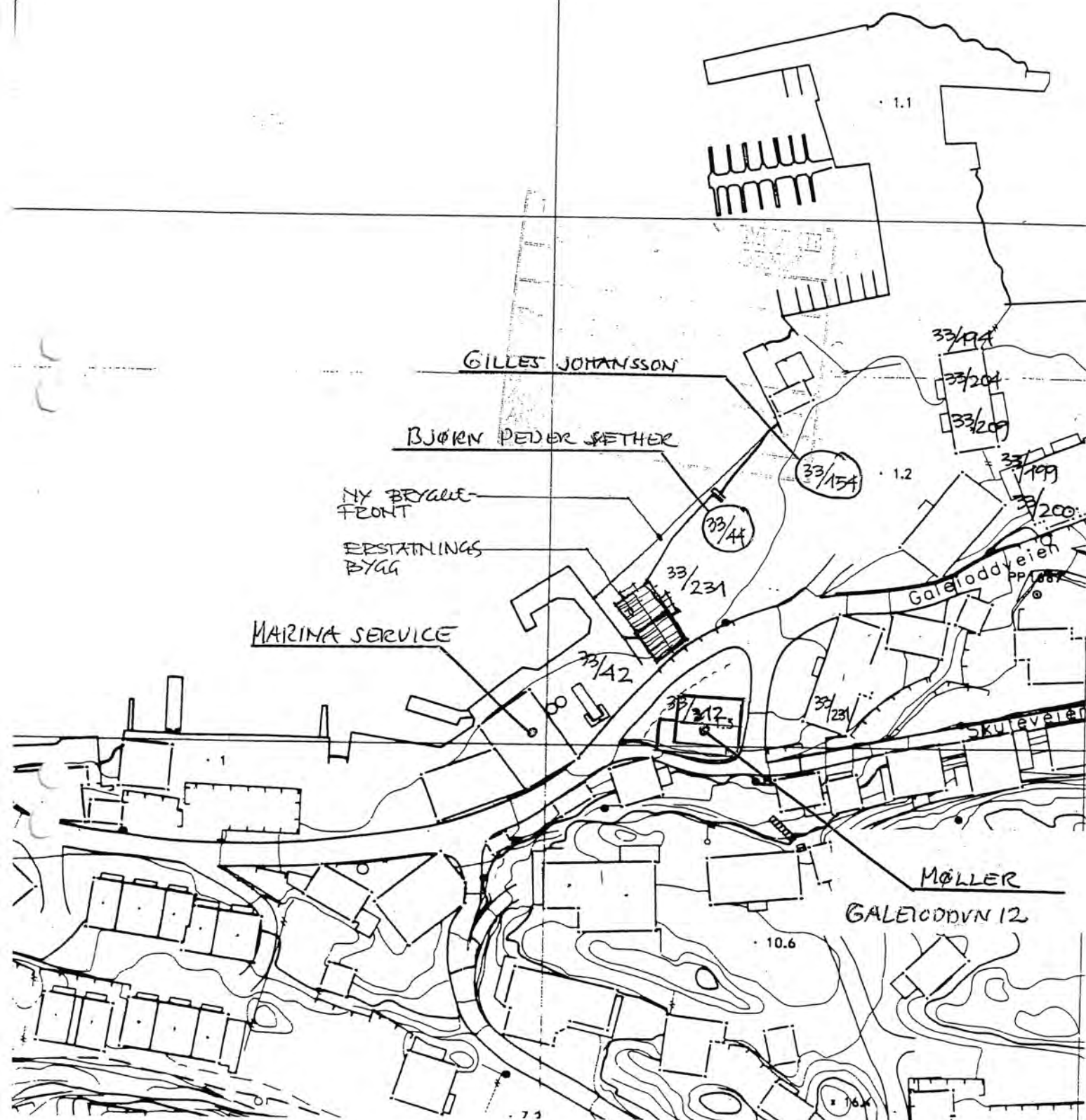
Ingen.

Miljømessige konsekvenser

Eksisterende bu er i sterkt forfall, så en erstatning vil være et kjærkomment tilskudd til den øvrige velholdte bebyggelsen i området.

Andre konsekvenser

Øket avstand til Galeioddveien gir kommunen bedre vedlikeholdsmuligheter for veien.



ERSTATNINGSBYGG - NY BOLLIG * GALELODDVEIEN

UTVIDEELSE / UTBEDRING AV BRYGGE

33/231

ANDERS JUEL

ÖVERSIKTSKÄRT

$$N = 1000$$

17.09.03

MORTEN LUNØE

SIVILARKITEKT
MNA LNPA

Anders Juel
Galeioddveien 14
3770 KRAGERØ

Kragerø kommune
Samfunnssektoren
Postboks 128
3791 Kragerø

Kragerø 20.06.2007

Sak: NYBYGG BOLIG GALEIODDVEIEN 14 G/BNR. 33/231 – ANDERS JUEL

Jeg viser til rammetillatelse gitt av bygningsrådet i møte 26.11.2003 sak 0121/03. I ettertid er det kommet frem at det er et ikke registrert og ikke sanert kloakkutløp på tomten under båtaustet, som nu er revet. Jeg har i denne forbindelse flere ganger vært i kontakt med Jan Werner Kristensen ved Enhet for Teknisk drift. Han har også vært på inspeksjon og bekreftet at det faktisk er et kloakkutløp (hvilket ikke er vanskelig å registrere med nesen ved lavvann). Jan Werner Kristensen har også forsikret at kommunen ville ta de nødvendige skritt for å få sanert dette kloakkutløpet.

Da kloakkutløpet i snart 4 år har hindret meg i å gjennomføre oppføring av erstatningsbygg og ny bryggefront i henhold til gitt rammetillatelse, anmoder jeg om:

1. at kommunen rimelig raskt (innen utgangen av 2007?) sanerer kloakkutløpet
2. at rammetillatelsen for erstatningsbygg gis ny løpetid (4 år) uten ekstra utgifter for meg fra den dato at kloakkutløpet er fjernet.

Med venlig hilsen

Cc:
Gillis Johansson, Galeioddveien 11a 3770 KRAGERØ
Hanne Mette Bruflat, Vestre Gumøy, 3770 KRAGERØ
Steinar Halvorsen, Galeioddveien 11d, 3770 KRAGERØ
Mona og Finn Mehlum, Galeioddveien 11, 3770 KRAGERØ
Hans Fredrik Møller, Galeioddveien 12, 3770 KRAGERØ
Bjørn Peder Sæther, Feltspatveien 50, 2008 FJERDINGBY
Marina Brygge AS, Galeioddveien 7, 3770 KRAGERØ

Anders Juel
Galeioddveien 14
3770 KRAGERØ

Kragerø kommune
Bygg og Anlegg
Pb. 128
3791 Kragerø

Kragerø, 11.01.2011

**SØKNAD OM TILTAK. Gbnr. 33/231 GALEIODDVEIEN, ØYA.
NYBYGG GARASJE OG BRYGGE.**

Jeg viser til rammetillatelse gitt av bygningsrådet i møte 26.11.2003 sak 0121/03,
NYBYGG BOLIG GALEIODDVEIEN 14 G/BNR. 33/231 – ANDERS JUEL.

Søker har valgt ikke å benytte seg av tidligere gitt rammetillatelse, i det man fant at omsøkte bolig ville bli for dominerende i eksisterende boligstrøk, men behovet for garasje og forlengelse av dagens bryggefront frem mot Marina Service (nabo) har ikke blitt mindre med årene.

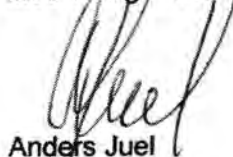
Vedlagt følger søknad om tiltak uten ansvarsrett for nybygg garasje og brygge.
Bygningen blir liggende på Gbnr. 33/321 som grenser opp til Marina Service og Bjørn Peder Sæther. I tilknytning til bygningen tenkes anlagt egen bryggefront på sjøsiden som knytter seg til eksisterende brygge.

Garasjens ytrykksform og materialbruk er søkt tilpasset omkringliggende bebyggelse.
Sammenlignet med tidligere prosjekt er bygningskroppen vridd 90 grd, avstand til veikant er økt fra 2,5 m til ca. 6 m og mønehøyden er senket fra 710 cm til 520 cm over ferdig gulv. Da bygningen settes på 5 peler er det ikke behov for utfylling i sjøen eller mot nabo.

For å kunne skape et usjenert uteareal i område mellom vei, garasje og brygge ønsker søker å sette opp et ca 200 cm høyt gjerde i avstand 150 cm fra veikant fra garasje og frem til felles inn/utkjørsel med Gbnr. 33/44, totalt ca. 14,5m som skissert i vedlegg D-1. I området mellom gjerde og veikant skal det etableres et blomsterbed mens gjerdet også skal tjene som espalje for klatreplanter (roser/wisteria).

Oppføring av garasje med brygge og etablering av gjerde /"espalje" med blomsterbed mellom dette og veikant på en del av tomten, som ellers bare benyttes til bilparkering og båtopplag, må kunne ansees å være et løft for området.

Med vennlig hilsen



Anders Juel

Vedlegg



Anders Juel
Galeioddveien 14

3770 KRAGERØ

Vår ref.
11/107-2/ARNEFUGL

Arkivkode
GBNR 33/231

Deres ref.

Dato
03.02.2011

TILLATELSE TIL TILTAK ETTER PLAN OG BYGNINGSLOVENS § 20-2**GARASJE/BRYGGE GALEIODDVEIEN 14 G/BNR. 33/231 - ANDERS JUEL**

BEHANDLENDE ORGAN	VEDTAKSDATO	SAK NR
Rådmannens vedtak	03.02.2011	Saksnummer: 11/107-2
Arkiv: GBNR 33/231 Saksnummer: 11/107-2	Saksbeh.: Arne Fuglestad	

Gnr/bnr/festenr./seksjonsnr.: 33/231
Byggested: Galeioddveien 14
Tiltakets art: Garasje og brygge
Bruksareal: 46,8m²
Bebygget areal : 49,6m²

Vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 20-2 gis det tillatelse for GARASJE/BRYGGE GALEIODDVEIEN 14 G/BNR. 33/231 - ANDERS JUEL, i samsvar med søknad mottatt 14. januar.

Omsøkt levegg godkjennes ikke. Begrunnelsen for dette er at det ikke er ønskelig med store tette gjerder og levegger i den åpne småhusbebyggelsen på Øya. (Jf.pbl. § 29-2). Vedtaket kan påklages.

Vedlegg:

1. Orientering om klageadgang

Ansvarsforhold:

Tiltakshaver står selv ansvarlig for at tiltaket omsøkes, prosjekteres, utføres og kontrolleres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven og annet regelverk, jf. plan- og bygningsloven § 23-1, siste ledd.

Utskrift av vedtaket er sendt til:

Tiltakshaver Anders Juel

Det gjøres oppmerksom på:

- A. Senest sammen ved anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, skal det sendes underretning til kommunen om tiltakets plassering slik det er utført, jf. forskrift om byggesak § 8-1.
- B. Før tiltaket igangsettes, skal nødvendig gravetillatelse, tillatelse til påkobling til kommunens ledningsnett, tillatelse fra andre myndigheter, mm. foreligge.
- C. Vedtaket er klagbart i henhold til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28. En eventuell klage må fremsettes slik som angitt i vedlegg og innen 3 uker etter at underretning om vedtak er mottatt.
- D. Er tiltaket ikke satt igang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller den bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.
- E. Bygningen / tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.
- F. Det må utføres nødvendig kontroll slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
- G. Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og nye tiltakshaveren. Det samme gjelder ved eierskifte, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.
- H. Alt byggearbeid må utføres etter plan- og bygningsloven med underliggende regelverk.
- I. Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal være utstedt før bygget tas i bruk, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.
- J. Saken er behandlet etter delegert myndighet gitt av Kragerø kommunestyre i sak 53/09.

Regning for behandlingsgebyr i tråd med gebyrregulativ vedtatt av Kragerø kommunestyre vil bli ettersendt.

Med hilsen



Arne Fuglestad
avdelingsingeniør
35 98 62 51



Kragerø kommune

4.0 - Enhet for bygg og areal

Anders Juel

Galeiodden 14
3770 KRAGERØ

Deres ref.

Vår ref.
13/03658-2

Dato
05.12.2013

Tittel FERDIGATTEST

Igangsettingstillatelse er gitt 03.0.2.2011, 24.03.2011

Gnr/Bnr	33/231
Byggested (adresse)	Galeioddveien 14
Tiltaks art	Nybygg garasje og brygge
Bruksareal (BRA)	46/8 m2
Tiltakshaver	Juel

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 20-2).

Med hilsen

Tove Gustavson
Konsulent
35986239

Brevet er godkjent elektronisk.

Postadresse
Kragerø kommune
Postboks 128
3791 KRAGERØ

Besøksadresse
Rådhusgata 5
3770 KRAGERØ

www.kragero.kommune.no

Telefon: 35 98 62 00
Telefaks: 35 98 34 60
Epost: post@kragero.kommune.no

Org.nr.: 963 946 902

Arkitekthuset Kragerø AS

Att:

P.A Heuchsgt 25

3770 KRAGERØ

Svar - Kragerø kommune Telemark - Varsel om oppstart av detaljregulering for Galeioddveien gnr33 bnr45 mfl

Vi viser til sak mottatt her vedørende ovennevnte.

Fiskeridirektoratet region Sør skal ivareta marine ressurser i vår region, samt bidra til at fiskeri- og havbruksnæringen får gode rammevilkår. Vi har på denne bakgrunn vurdert den aktuelle detaljregulering ut fra fiskeri- og havbruksinteresser i området, deriblant marint biologisk mangfold.

Kartlegging av marine naturtyper i Miljødirektoratets naturbase og i Fiskeridirektoratets kartløsning viser ingen registrerte gruntvannsområder med bløtbunn direkte i det aktuelle området. Det er heller ikke registrert nasjonale eller viktige regionale fiskeriinteresser i eller i nærhet av tiltaksområdet.

I henhold til kart over det avsatte planområdet, mottatt i de tilsendte dokumenter, ser vi at den østre grensen er satt like ved et registrert område for bløtbunn og ålegrassamfunn. Vi gjør oppmerksom på at dette er sårbare områder som er viktig for naturmangfoldet. Ålegrasenger er levested og oppvekstområder for en stor rekke fiske- og skalldyrarter. Det er derfor av største nødvendighet at et eventuelt arbeid i plangrenseområdet foregår med den største forsiktighet, slik at det marine miljø ikke blir påvirket.

Konklusjon

Fiskeridirektoratet region Sør ber om at det stilles vilkår for å unngå negative konsekvenser for det marine miljøet i det farvannet som berøres av tiltaket, jf. hfl § 29 og pbl § 19-2 første ledd. Det må derfor stilles vilkår om at det ikke skal mudres i plangrenseområdet.

Utover det finner Fiskeridirektoratet region Sør at tiltaket ikke kommer i konflikt med noen av de interesser vi er satt til å ivareta, og har derfor ingen øvrige merknader til den foreslåtte detaljregulering for Galeioddveien gnr/bnr 33/45 i Kragerø kommune.

Med hilsen

Erik Ludvigsen
seksjonssjef

Leif Erik Egaas
førsteinspektør

Brevet er godkjent elektronisk og sendes uten håndskreven underskrift.



Mottakerliste:

Arkitekthuset Kragerø AS

P.A Heuchsgt 25

3770

KRAGERØ

Kopi til:

Fiskarlagets Servicekontor AS

Postboks 1233
Torgarden

7462

TRONDHEIM

Fylkesmannen i Vestfold og
Telemark

Postboks 2076

3103

TØNSBERG

Kystverket Sørøst

Postboks 1502

6025

ÅLESUND



Vår saksbehandler
Ajeen Arvesen, tlf.

Dokumentdato
14.01.2020
Deres dato

Vår referanse
2019/3305 ARAJ
Deres referanse
2583.1

ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS

P.A.Heuchs gate 25
3770 KRAGERØ

Tilbakemelding - Varsel om oppstart av planarbeid - Galeioddveien - Gbnr 33/45 M.FL - Varsel om utbyggingsavtale - Kragerø kommune

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) viser til plansaken som dere har sendt på høring. DSB har dessverre ikke kapasitet til å gå inn i alle mottatte plansaker og sender derfor dette generelle svaret.

Det er Fylkesmannen som skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivaretatt i plansaker. Fylkesmannen har også et ansvar for samordning av statlige innsigelser til kommunale planer.

DSB har innsigelseskompetanse etter plan- og bygningsloven i plansaker som berører følgende områder:

- Virksomheter som håndterer farlige stoffer herunder storulykkevirksomheter
- Transport av farlig gods
- Brannsikkerhet herunder tunneller og underjordiske anlegg
- Tilfluktsrom (sivilforsvarsdistriktene)

Siden Fylkesmannen har et overordnet ansvar for å følge opp samfunnssikkerhet i planer, vil også disse områdene kunne inngå som en del av Fylkesmannens oppfølging. DSB samarbeider med Fylkesmannen og vil gi faglig innspill til Fylkesmannen dersom det er nødvendig. Hvis det likevel er behov for direkte involvering av DSB i plansaken, bes det om at høringen sendes inn til DSB på nytt med tydelig angivelse av hvilket forhold det bes om DSBs uttalelse til.

Vi viser for øvrig til www.dsb.no for DSBs veileder om samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging og veileder om sikkerheten rundt storulykkevirksomheter.

Med hilsen
for Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap
Administrasjon

Helle G Nielsen
Seksjonssjef

Ajeen Arvesen
Førstekonsulent

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes derfor uten underskrift.

Grethe

Fra: Pål Nymoen <Pal.Nymoen@marmuseum.no>
Sendt: 15. januar 2020 10:29
Til: post@arkitekthuset.no
Kopi: Vibeke Lia
Emne: Deres ref : 2583.1 Galeioddveien

Vår ref: 20200012

Det vises til varslingsbrev med kart og reguleringsgrense vedrørende detaljregulering for Galeioddveien, PlanID 195 i Kragerø.

Norsk Maritimt Museum må gjennomføre en befaring der vi gjør en arkeologisk registrering i de sjøarealene som omfattes av plangrensen før vi kan gi en endelig uttalelse i saken. Det vises til Lov om Kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (kml) § 9. Hensikten med en slik befaring er å avklare om det finnes fredede eller vernede kulturminner i sjøen her. Kostnadene i forbindelse med slike befaringer må i.h.t. kml § 10 bæres av tiltakshaver.

For å få iverksatt arkeologisk registrering trenger vi å gjøre en avtale med tiltakshaver om kostnadsdekning og tidspunkt. Hvem inngår vi denne avtalem med? er der dere på vegne av flere tiltakshavere?

Vennlig hilsen

Norsk Maritimt Museum

Pål Nymoen
Arkeolog

Norsk Maritimt Museum/
Norwegian Maritime Museum
Bygdøynesveien 37
N- 0286 Oslo
Phone + 47 92010063
www.marmuseum.no

**NORSK MARITIMT
MUSEUM**
Norwegian Maritime Museum





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

Saksbehandler, innvalgstelefon
Runa Himle, 33 37 11 88

Innspill til reguleringsvarsel – reguleringsplan – gbnr. 33/45 med flere – Galeioddveien – Kragerø

Vi viser til varsel av 19. desember 2019 vedrørende oppstart av reguleringsarbeid for Galeioddveien (planID 195).

Saken gjelder

Det er igangsatt arbeid med å utarbeide reguleringsplan for gbnr. 33/45 m.fl. i Galeioddveien på Øya i Kragerø kommune. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for boligbebyggelse, samt utvikle næringsvirksomheten til Marina Service AS ved bl.a. å etablere småbåthavn.

Planområdet er på ca. 26 daa, hvorav mer enn 50 prosent av arealet er i sjø. Innenfor planområdet planlegges det tiltak på gbnr. 33/45, 33/42, 33/145, 33/86 og 33/154. Det er skissert et ønske om å utvide landarealene ved gbnr. 33/45 ut i sjø.

I planvarselet går det fram at det planlegges inntil 16 nye boenheter fordelt på seks eneboliger med tilhørende båthus, brygger og garasjer, et hus med to leiligheter med garasje og båthus, samt inntil åtte leiligheter i to bygg med kombinasjonsformål. Eksisterende båtplasser vil samles i småbåthavn bak en bølgebryter.

Det aktuelle planområdet er i kommunedelplanen for Kragerø sentrum vist som boligbebyggelse, småbåthavn, småbåthavn/marina og næringsbebyggelse.

Rollen til Fylkesmannens fagavdelinger

Fylkesmannen fagavdelinger skal med hjemmel i plan- og bygningsloven § 3-2 påse at planer ikke er i strid med nasjonale og viktige regionale interesser innen miljøvern, klima, landbruk, samfunnssikkerhet, folkehelse og barn og unges interesser. Så lenge planen ikke er i strid med nasjonale eller viktige regionale interesser, vil ikke Fylkesmannen ved aktuell avdelingsdirektør ha innsigelse til planen.

For ordens skyld minner vi om at det er Fylkesmannens justis- og vergemålsavdeling som behandler eventuelle klager på kommunens vedtak, og disse er ikke involvert i fagavdelingenes vurdering av enkeltsaker.



Merknader fra Fylkesmannens fagavdelinger

Tilrettelegging for boligbebyggelse i det aktuelle planområdet er etter miljøavdelingens vurdering i tråd med føringene for senterstruktur og stedsutvikling i *Regional plan for samordna areal- og transport for Telemark 2015–25* (ATP Telemark).

ROS-analyse, flomfare og grunnforhold

Etter plan- og bygningsloven § 4-3 skal alle planer ha en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) som viser alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av den planlagte utbyggingen. Miljøavdelingen minner om at risikoområdene fra Kragerø kommunes helhetlige ROS-analyse bør inkluderes.

ROS-analysen skal som et minimum inneholde konkrete vurderinger av faremomentene, hvilke kilder og opplysninger som er lagt til grunn for vurderingene og fagmiljøet/institusjonene som har vært involvert i analysearbeidet. ROS-analysen skal være en premiss for planforslaget, inkludert bestemmelser. Der det avdekkes områder med fare, risiko eller sårbarhet skal dette merkes i planen som hensynssone, jf. plan- og bygningsloven §§ 11-8 og 12-6.

Deler av planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for flom, jf. NVEs aktsomhetskart. Reell flomfare må derfor utredes i det videre planarbeidet. Se bl.a. NVEs retningslinjer 2/2011 *Flaum og skredfare i arealplanar*. Dersom ROS-analysen avdekker et behov, bør forutsetninger for og ev. avbøtende tiltak innarbeides i bestemmelsene.

I lys av de planlagte tiltakene på land og i sjø, samt tidligere aktivitet i deler av planområdet, ser vi positivt på at det stilles krav om grunnundersøkelser på land og i sjø med hensyn til grunnstabilitet og forurensing. Relevante funn og vurderinger må følges opp i det videre planarbeidet. Vi viser til forurensingsforskriften kapittel 2 *Opprydning i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider*, som kommer til anvendelse ved terrenginngrep der det er mistanke om forurenset grunn. Kommunen er ansvarlig etter kap. 2, og tiltakshaver har etter § 2-4 en utredningsplikt for tiltaket. Dersom det påvises grunnforurensing, må nødvendige tiltak iverksettes, slik det går fram av forurensingsforskriften kap. 2. Forurenset grunn tas inn som tema i ROS-analysen.

I denne saken kan også stormflo, brann/eksplosjon og trafikksikkerhet til sjøs og på land være relevante tema i ROS-analysen.

Utfylling i sjø

I planvarselet går det fram at det er ønskelig å utvide landarealene ved gbnr. 33/45 ut i sjø. På dette stadiet i planprosessen er både utfylling med masser og påleløsning nevnt som mulige alternativer.

Vi forutsetter at løsning velges ut fra grundige vurderinger av geoteknikk/grunnforhold, forurensing og ev. marine naturverdier. Fylkesmannen er delegert myndighet for utfylling i sjø og vassdrag, når tiltaket skjer fra land og skip (Miljødirektoratet rundskriv T-3/12, 2012). Når forurensningsmyndigheten avgjør om en tillatelse skal gis og fastsetter vilkår etter forurensningsloven § 16, skal det legges vekt på tiltakets forurensningsmessige ulemper sammenholdt med de fordeler og ulemper som tiltaket for øvrig vil medføre, jf. forurensningsloven § 11. Vurderingsgrunnlaget suppleres også av kravene i vannforskriften §§ 4 til 6 og krav i naturmangfoldloven (*nml.*) kapittel 2.

I planvarselet er det presisert at det etableres to rekreasjonsområder i sjøkanten med allmenn tilgjengelighet på byggeområdet gbnr. 33/45. Miljøavdelingen er positive til dette plangrepet. Ved utvidelse av landarealer ut i sjø legger vi vekt på at det tilrettelegges for allmenheten langs



sjøfronten i tråd med føringer i *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen*. Se for øvrig våre innspill under tilrettelegging for allmennheten.

Naturmangfold

Miljøavdelingen er ikke kjent med at det er registrert viktige naturverdier på land eller i sjø innenfor planområdet. For ordens skyld minner vi om naturmangfoldlovens prinsipper for forvaltning av naturverdier, jf. § 7 og §§ 8–12. Hensynet til naturmangfoldet skal veie tungt i vurderingen av hvilke løsninger som skal velges.

Tilrettelegging for allmennheten – strandsonen

Miljøavdelingen ser positivt på at allmenn tilgjengelighet i strandsonen er løftet fram som spesielt viktig i denne plansaken, blant annet ved at det etableres bryggepromenade for allmenn ferdsel f.o.m. gbnr. 33/86 i vest t.o.m. 33/42 i øst. Et slikt grep er i tråd med føringer i *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen*. Samlet sett skal det legges vekt på løsninger som kan bedre eksisterende situasjon blant annet når det gjelder allmenn tilgang til sjøen.

Vi vil i denne saken legge vekt på at det tilrettelegges for allmenn ferdsel og rekreasjon langs sjøfronten i en så stor del av planområdet som mulig, både for beboere i planområdet og øvrige innbyggere i nærområdet. Vi vil understreke 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 fra omkringliggende områder og tilstrekkelig åpne.

Barn og unges interesser

Vi minner om at arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensing, støy, trafikkfare og annen helsefare, jf. pkt. 5) i *rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unge i planleggingen*. Vi viser også til Miljøverndepartementets rundskriv T-2/08 *Om barn og unge i planlegging*. Planen må sikre barn og unge trygg skolevei og adkomst til egnede lekearealer.

Klimatilpasning og utslippsreduksjoner

Planvarselet tar ikke opp spørsmål om energibærer eller materialbruk for den nye bebyggelsen. Vi tillater oss å minne om at vannbåren varme generelt gir stor fleksibilitet i valg av energikilder på kort og lang sikt. Videre anbefaler vi at materialvalg i bygningene vurderes med hensyn på energibruk og klimavirkning i et langsiktig perspektiv.

Med hilsen

Fred-Ivar Syrstad (e.f.)
plansjef

Runa Himle
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:



Kragerø kommune	Postboks 128	3791	KRAGERØ
Vestfold og Telemark fylkeskommune	Postboks 2844	3702	SKIEN
Statens vegvesen - region sør	Serviceboks 723 Stoa	4808	ARENDAL
Norges vassdrags- og energidirektorat	Postboks 5091 Majorstua	0301	OSLO

Miljørettet helsevern i Grenland



Bamble



Drangedal



Kragerø



Porsgrunn



Siljan



Skien

Arkitekthuset Lunøe og Løffler

P.A. Heuchsgt. 25
3770 KRAGERØ
post@arkitekthuset.no

Deres ref.

Vår ref.
20/00102-2

Dato
17.01.2020

Uttalelse til varsel om oppstart av planarbeid Galeioddveien - gbnr. 33/45 m.fl. - varsel om utbyggingsavtale

Miljørettet Helsevern i Grenland har mottatt varsel om oppstart av planarbeid Galeioddveien – g/bnr 33/45 m.fl. til uttalelse. Det foreslås i planen å etablere inntil 16 nye boliger, etablering av en småbåthavn for å samle eksisterende båtplasser, etablering av bryggepromenade samt etablering av to rekreasjonsområder.

Miljørettet Helsevern i Grenland har følgende merknader til varselet:

Blandede formål (næring og bolig)

Det beskrives i forslaget til plan at det skal legges til rette for både boliger, forretninger og næringsbygg. Dette er i tråd med kommunedelplan for Kragerø sentrum.

Forskrift om miljørettet helsevern har som overordna krav at virksomheter skal planlegges, bygges, tilrettelegges, drives og avvikles på en helsemessig tilfredsstillende måte. Miljørettet helsevern har erfaring med at regulering til blandede formål næring – bolig, kan skape ulemper for beboerne. Dette gjelder spesielt støy (varelevering, tomgangskjøring, vifter m.m.), luftforurensing (tomgangskjøring, røyking) og lukt (matproduksjon, røyking, kompost). Det må derfor sikres at disse forholdene ivaretas i planarbeidet slik at det ikke oppstår problemer senere.

Dersom man ønsker 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 forgå slik at det kommer minst mulig i konflikt med boligformålet både med tanke på støy, forurensning og trafiksikkerhet.

Postadresse
Porsgrunn kommune
Postboks 128
3901 Porsgrunn

Besøksadresse
Storgate 153
3915 Porsgrunn
www.porsgrunn.kommune.no

Telefon: 35 54 70 00
Telefaks: 35 55 01 50
Epost: postmottak@porsgrunn.kommune.no

Støy

I referat fra oppstartsmøtet kommer det frem at støy anses som et viktig utredningstema for planen. Planforslaget innebærer etablering av boligområde i et område med eksisterende støykilder. Miljørettet helsevern i Grenland anbefaler derfor at retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) legges til grunn for planarbeidet og at retningslinjens anbefalte grenseverdier følges ved etablering av boliger. Dette vil bidra til å sikre beboerne tilfredsstillende støyforhold så vel innendørs som på uteoppholdsareal.

Støv/luftforurensning ved bygge- og anleggsarbeider

Miljørettet helsevern gjør oppmerksom på at det i anleggsperioden erfaringsmessig vil kunne oppstå forhold som er belastende for beboerne i området. Dette dreier seg i første rekke om støy, støving og redusert sikkerhet for naboene. Miljørettet helsevern anbefaler derfor at reguleringsbestemmelsene inneholder klare krav til støygrenser, arbeidstider, kompensierende tiltak for å redusere støvbelastning osv. i anleggsperioden.

Vi viser for øvrig til Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) kapittel om bygge- og anleggsstøy.

Med hilsen

Anders Bonden
Ingeniør/rådgiver
+47 41222682

Brevet er godkjent elektronisk.



Direktoratet for mineralforvaltning
med Bergmesteren for Svalbard

Arkitekthuset Kragerø AS
P.A.Heuchsgate 25
3770 KRAGERØ

Dato: 22.01.2020
Vår ref: 20/00012-2
Deres ref:

Uttalelse til varsel om oppstart av planarbeid for Galeioddveien gbnr 33/45 mf.fl i Kragerø kommune.

Ladebekken 50
Postboks 3021 Lade
N-7441 Trondheim

TELEFON + 47 73 90 46 00
E-POST post@dirmin.no
WEB www.dirmin.no

GIRO 7694.05.05883
SWIFT DNBANOKK
IBAN NO5376940505883
ORG.NR. NO 974 760 282

SVALBARDKONTOR
TELEFON +47 79 02 12 92

Direktoratet for mineralforvaltning med Bergmesteren for Svalbard (DMF) viser til ovennevnte sak, datert 19. desember 2019.

DMF er statens sentrale fagmyndighet ved forvaltning og utnytting av mineralske ressurser, og skal bidra til størst mulig samlet verdiskaping basert på en forsvarlig og bærekraftig utvinning og bearbeiding av mineraler. Vi forvalter lov om erverv og utvinning av mineralske ressurser (mineralloven), og har i tillegg et særlig ansvar for at mineralressurser blir ivaretatt i saker etter plan- og bygningsloven.

Om saken

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for 16 nye boenheter med tilhørende båthus, brygger og garasjer, samt småbåthavn med bølgebryter og rekreasjonsarealer

Uttalelse

DMF kan ikke se at det foreslåtte planområdet berører registrerte forekomster av mineralske ressurser, bergrettigheter eller masseuttak i drift. Vi kan heller ikke se ut fra forelagt informasjon, at planen vil omfatte uttak av masse som vil omfattes av mineralloven.

DMF ser av plandokumentene at det kan bli aktuelt med fylling i sjø. Av hensyn til en god og effektiv ressursutnyttelse, oppfordrer vi til å unngå bruk av kvalitetsmasser til utfyllingsformål.

Dersom det i forbindelse med videre behandling av planen viser seg at noen av våre fagområder kan bli berørt, ber vi om å få saken oversendt når den blir lagt ut til høring og offentlig ettersyn.

For nærmere informasjon om mineralloven med tilhørende forskrifter, se hjemmesiden vår på www.dirmin.no. Her finner du også vår digitale kartløsning, som er et nyttig verktøy for oppdatert informasjon om mineraluttak, bergrettigheter m.m., supplert med relevante kartdata fra andre etater.



Vennlig hilsen

Dragana Beric Skjøstad
seksjonsleder

Åshild Grønlien Østmoe
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer.
Saksbehandler: Åshild Grønlien Østmoe

Mottakere:

Arkitekthuset Kragerø AS

P.A. Heuchsgate 25

3770 KRAGERØ

Kopi til:



KYSTVERKET

Sørøst

ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS
P.A.Heuchs gate 25
3770 KRAGERØ

Deres ref.:
2583.1

Vår ref.:
2020/11-3

Arkiv nr.:

Saksbehandler:
Tanya Boye Worsley

Dato:
23.01.2020

Svar på varsel om oppstart av planarbeid - detaljreguleringsplan for Galeioddveien, planID 195 - Kragerø kommune - Vestfold og Telemark fylke

Vi viser til brev av 19. desember 2019 vedrørende varsel om oppstart av planarbeid for Galeioddveien i Kragerø kommune.

Hensikten med planen er å legge til rette for utvikling av området med boliger, næringsbebyggelse, småbåthavn, båthus, brygger, bryggepromenade, rekreasjonsområder i sjøkanten mm. Det samlede planområdet er på 25 daa, hvorav mer en halvparten er sjøarealer. Planarbeidet vil vurdere utvidelse av landarealer.

Planområdet ligger i kort avstand fra hovedleden, Kragerø ferjekai, Jernbanekaia og anløpskaia til Skagerakfisk Kragerø. Sjøområdet er sterkt trafikkert og det er etablert mange båtplasser i og ved planområdet. Kystverket Sørøst forventer at konsekvenser for sjøfarende blir belyst og vurdert gjennom planarbeidet. Det er viktig at den allmenne ferdselen ikke blir fortrengt. Tiltak i planområdet må ikke være til hinder for tilkomst til kaianleggene nord for planområdet.

Planforslaget har til hensikt å legge til rette for å utvidelse av landarealene og sjønær bebyggelse. Dersom det planlegges bebyggelse i sjø/sjøkanten må det etter vårt syn foretas en risikovurdering knyttet til skipspåkjørsel.

Vi merker at planen har til hensikt å legge til rette for rekreasjonsområder i sjøkanten. Kystverket Sørøst påpeker at det er konfliktfylt å legge til rette for aktiviteter som bading og padling i områder hvor det er mye båttrafikk og båtplasser.

Kystverket Sørøst minner om 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 eventuell søknadsplikt etter plan- og bygningsloven.

Regionkontor Sørøst

Sentral postadresse: Kystverket
Postboks 1502
6025 ÅLESUND

Telefon: +47 07847

Internett: www.kystverket.no
E-post: post@kystverket.no

For besøksadresse se www.kystverket.no

Bankgiro: 7694 05 06766

Org.nr.: NO 874 783 242

Brev, sakskorrespondanse og e-post bes adressert til Kystverket, ikke til avdeling eller enkeltperson

Med hilsen

Tanya Boye Worsley
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Eksterne kopimottakere:

Fiskeridirektoratet
Kragerø Havnevesen KF
Kragerø kommune
Fylkesmannen i Vestfold og Telemark

Postboks 185 Sentrum
Ytre Strandvei 16
Postboks 128
Postboks 2076

5804	BERGEN
3770	KRAGERØ
3791	KRAGERØ
3103	TØNSBERG

Fra: Elke Karlsen <Elke.Karlsen@kragero.kommune.no>
Sendt: 23. januar 2020 12:40
Til: Arkitekthuset Kragerø AS
Kopi: Post
Emne: 19/08971-1 - Varsel til Miljørådgiver om oppstart - Gbnr 33/45 m.fl - Detaljreguleringsplan Galeioddveien - PlanID 195

Til Arkitekthuset

Innspill til plan Galeioddveien fra vanndirektivprosjekt Kragerøvassdraget

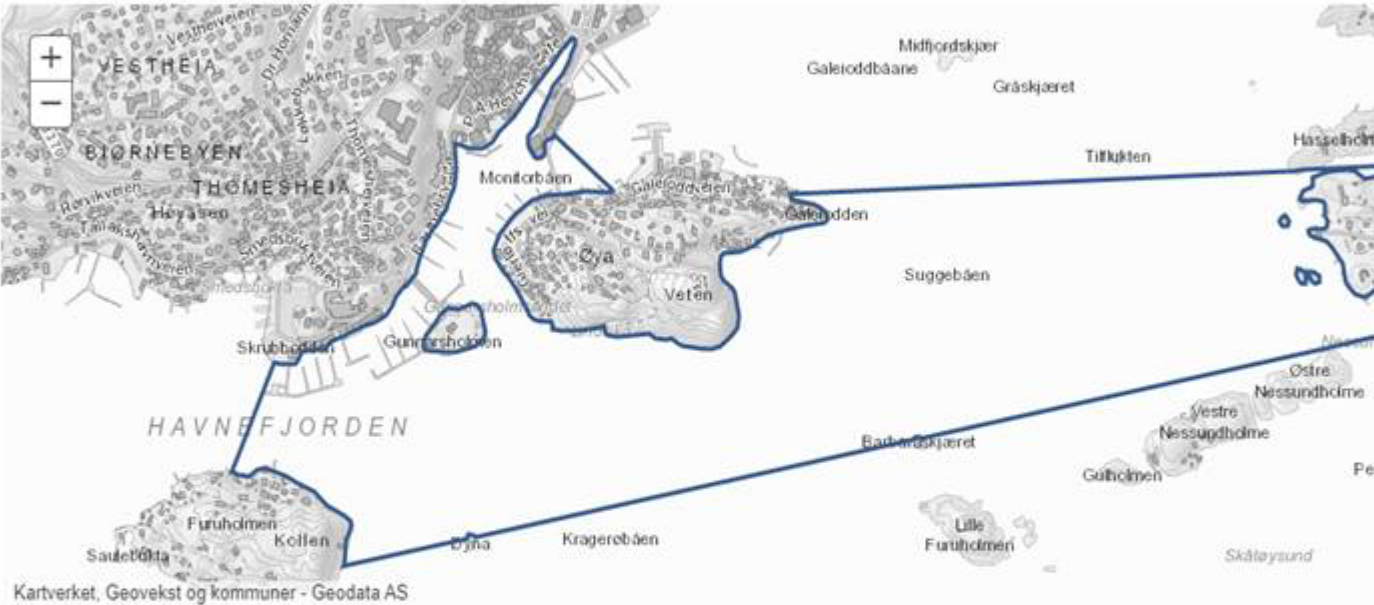
- I forbindelse med vanndirektivarbeidet er det registrert moderat økologisk tilstand og ukjent kjemisk tilstand i indre Kragerøfjord. I nabofjord Bærøyfjorden er det bl.a. funnet kvikksølv i torsk og i bunnsediment. Hvor mye som har spredd seg videre er usikker, men det foreligger kostholdsråd i hele indre skjærgård. 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 småbåthavn skal utarbeide en slik plan som beskriver hvordan søppel fra båtene håndteres forsvarlig og sende denne til kommunen for registrering.
- Småbåthavner og båtopplag skal ikke medføre forurensning til grunnen eller til 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.

Følgende påvirkninger er registrert for «Kragerøfjorden-indre» i Vann-nett:

Kragerøfjorden-indre

KART GENERELL INFORMASJON VANNTYPE ØKOLOGISK TILSTAND KJEMISK TILSTAND PÅVIRKNING TILTAK MILJØMÅL ARKIV

Kart



Generell informasjon

Navn	Kragerøfjorden-indre	VannforekomstID	0110021000
Vannkategori	Kystvann		
Vassdragsområde	017	Nedbørfelt	017.222
Areal km²	0.811		
Vannregionkoordinator	Vestfold og Telemark FK	Vannregion	Vestfold og
Vannområde	Kragerøvassdraget	Fylke	Vestfold og
Kommune	Kragerø		

	PÅVIRKNINGSGRAD	EFFEKT	KOMMENTARER
Langtransportert forurensning			
Annen påvirkning			
Diffus annen langtransportert forurensning	😬 Liten grad	Næringsforurensning Organisk forurensning	Kyststrømmen - næringssalter, partikler, miljøgifter, fremmede arter
Annen eller ukjent			
Diffus forurensning			
Diffus avrenning fra annen kilde	😊 Middels grad	Annen betydelig effekt	Sedimenter, utlekking -Kostholdsråd
Annen antropogen påvirkning			
Menneskelig påvirkning av annen årsak	😬 Ukjent grad	Ukjent effekt	Lagt inn sentralt på grunn av manglende registrering av tiltak med unntak
Urban utvikling			
Diffus forurensning			
Diffus avrenning fra byer/tettsteder	😊 Middels grad	Annen betydelig effekt	
Vegtransport			
Diffus forurensning			
Diffus avrenning og utslipp fra transport/infrastruktur	😊 Middels grad	Annen betydelig effekt	Båttrafikk
Kysttransport			
Fysisk endring			
Fysisk endring grunnet havnearlegg	😬 Liten grad	Annen betydelig effekt	Kun småbåttaktivitet.

Med vennlig hilsen
 Elke Karlsen
 Prosjektleder Kragerøvassdraget
 Mob. 99 20 57 97



Ta miljøhensyn - vurder om du virkelig må skrive ut denne e-posten!

Arkitekthuset Kragerø AS
P.A.Heuchsgate 25
3770 KRAGERØ

Deres ref:
Vår ref: 2020/282
Dato: 24.01.2020
Org.nr: 985 399 077

Statens tilsyn for planter, fisk, dyr og næringsmidler



DETALJREGULERING FOR GALEIODDVEIEN I KRAGERØ KOMMUNE - PLANID 195 - VARSEL OM OPPSTART

Viser til brev med varsel om oppstart av arbeid med detaljregulering for Galeioddveien i Kragerø med frist for innspill 24.01.2020.

Formålet med planen er å legge til rette for boliger med tilhørende infrastruktur, samt legge til rette for næring.

Det kommer ikke frem av varsel om oppstart hvordan VA skal løses annet enn at det skal utarbeides utbyggingsavtale. 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. Kommunens ansvar for å ta vare på drikkevann i planarbeid er beskrevet i blant annet drikkevannsforskriften og Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023. Mattilsynet har også laget en egen veileder om drikkevannshensyn i kommunalt, regional og statlig planarbeid som vi anbefaler at kommunen gjør seg kjent med.

Ellers viser vi til gjeldende lovverk og forventer at dette blir lagt til grunn for planarbeidet.

Med hilsen

Turid Opsund

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.
Dokumenter som må ha signatur blir i tillegg sendt i papirversjon.*



Kragerø havnevesen KF

Arkitekthuset Kragerø AS

P.A. Heuchs gate 25

3770 Kragerø

Vår ref.

Arkivkode

Deres ref. 2583.1

Dato 24.01.2020

VEDRØRENDE VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID GALEIODDVEIEN – GBNR 33/45 M.FL

Vi viser til brev av 19.des. 2019 vedrørende varsel om oppstart av planarbeid for Galeioddveien i Kragerø kommune.

Basert på varsel om planarbeid, finner vi, Kragerø havnevesen KF, som har ansvar for å forvalte Kragerø kommune sitt sjøområde iht. Havne- og farvannsloven, det hensiktsmessig å gi følgende innspill til planarbeidet:

1. Varslet planområde omfatter et betydelig sjøareal i Kragerø sentrums havnebasseng. Området er sterkt trafikkert både av nyttetraffic og fritidsbåter. For å oppfylle Havne- og farvannslovens hovedformål om å legge til rette for effektiv, sikker og miljøvennlig drift av havn og bruk av farvann, vil vi peke på at sjøarealet i all hovedsak bør reguleres til «ferdsel i sjø».
2. Det bør tas hensyn til aktiviteten ved Fiskebrygga, og fiskebåtene som trafikkerer denne. Vi er kjent med at en av fiskerne, som har fast tilhold med reketrålere ved fiskebrygga, er i ferd med å anskaffe et betydelig større fartøy. 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.
3. Vi anbefaler at planarbeidet betrakter konsekvensene av vinterforhold med is. Historisk og vanligvis, vil det legges seg is i området, og isbryting vil bli utført. Regulerte tiltak i sjøområdet må tåle denne aktiviteten.
4. Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til hovedfarleden til Kragerø. Denne er trafikkert av nyttetraffic med skip av varierende størrelse, fra lokale ferger til lasteskip. Det er planlagt, og regulering er godkjent, for utdyping av farleden, og en realisering av utdypingsprosjektet vil medføre tilgang med vesentlig større skip enn dagens trafikk representerer. Planarbeidet må ta hensyn til tekniske havari på skip. Det vil si, skip kan miste styring og komme ut av kurs, og i ytterste konsekvens treffe landareal i planområdet.

Med hilsen

Kragerø havnevesen KF

Svein Arne Walle
Havnefogd

Grethe

Fra: Anne-Kristine Aas <anneaas6@gmail.com>
Sendt: 27. januar 2020 00:02
Til: post@arkitekthuset.no
Kopi: post@kragero.kommune.no
Emne: Synspunkter angående reguleringsplan Galeioddveien...
Vedlegg: Varsel om oppstart reguleringsplan Øya.docx

Vedlagt uttalelse fra Kragerø Bys Venner

Vedlagt
Sendt fra [E-post](#) for Windows 10

**Synspunkter som angår VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSPLAN FOR
GALEIODDVEIEN GNR. 33 BNR. 45 M.FL. MED VARSEL OM MULIG UTBYGGINGSAVTALE –
PLAN – ID 195**

(KV 21. 12. 2019)

Kragerø Bys Venner vil understreke følgende:

1. De planlagte eneboliger og forretningsbygg/parkeringsanlegg med leiligheter på toppen må harmonere med den øvrige bebyggelsen på Øya i form og volum. Dvs. eneboligene må ikke være på mer enn halvannen etasje og ikke ha for store grunnflater, og leilighetsbyggene må ikke bli for dominerende og høye, slik at den bakenforliggende bebyggelsen blir helt skjult fra sjøen. Øya har preg av gammel, småskala trehusbebyggelse, noe som er en del av Kragerøs særpreg og tiltrekkingskraft som bosted, feriested og turiststed. Dette må bevares.
2. Man bør være svært forsiktig med bygging av brygger utover i sjøen og bortover mot Fiskebrygga og fiskerimottaket, som skal kunne ta imot store fiskesbåter. En så lang brygge som antydnet i planutkast, vil bli til stor sjenanse for båttrafikken i dette området, som er vårt felleseie. Vi er opptatt av at det som er av fellesarealer i byen, det være seg til lands eller til sjøs, må bevares til felles bruk for allmennheten.
3. Allmennheten må sikres adgang til sjøen i form av promenader langs hus og brygger.
4. Vi forventer at forslag til reguleringsplan sendes alle relevante interessenter og at informasjon om forslaget blir presentert for beboerne på Øya og andre innbyggere i byen på et offentlig møte i regi av kommunen før planen kommer til første gangs behandling.



Statens vegvesen

Arkitekthuset Lunøe & Løffler
P.A. Hauchsgate 25
3770 KRAGERØ

Behandlende enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
Håkon Nedberg / 97010286

Vår referanse:
20/53-3

Deres referanse:
2583.1

Vår dato:
28.01.2020

Uttalelse til varsel om oppstart av planarbeid Galeioddveien – Kragerø kommune – reguleringsplan – varsel om utbyggingsavtale

På bakgrunn av regionreformen er ansvaret for fylkesvegnettet overført til fylkeskommunen fra 2020.

Dette innebærer at Statens vegvesen i utgangspunktet kun skal ha ansvar for riksvegnettet. I tillegg har vi et ansvar for å påse at rikspolitiske retningslinjer blir fulgt. Statens vegvesen har også et sektoransvar, som bl.a. innebærer ansvar for trafikksikkerhet.

Ut fra dette, har vi ingen kommentarer til det mottatte planforslaget.

Transport og samfunn
Med hilsen

Eivind Gurholt
seksjonsleder

Håkon Nedberg

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi

Fylkesmannen i Vestfold og Telemark, Postboks 2076, 3103 TØNSBERG
KRAGERØ KOMMUNE, Postboks 128, 3791 KRAGERØ
Vestfold og Telemark Fylkeskommune, Postboks 2844, 3702 SKIEN

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Gjerpensgate 10
3716 SKIEN

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Postboks 702
9815 Vadsø

Fra: NVE <NVE@nve.no>
Sendt: 31. januar 2020 12:58
Til: post@arkitekthuset.no
Kopi: Kragerø kommune
Emne: NVEs generelle innspill - Varsel om oppstart - Detaljreguleringplan for Galeioddveien - GBnr 33/45 med flere - Kragerø kommune - Planid 195

NVEs generelle innspill - varsel om planoppstart.

Deres ref: Detaljreguleringplan for Galeioddveien - GBnr 33/45 med flere - Kragerø kommune - Planid 195

Vår ref: 202000087

Vi viser til varsel om oppstart datert 19.12.19.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjon- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, samt anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE veileder og gir råd om hvordan dere skal ta hensyn til disse saksområdene når dere utarbeider arealplaner etter plan- og bygningsloven. Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

Flom, erosjon og skred

God arealplanlegging er det viktigste virkemiddelet for å forebygge skader fra flom- erosjon og skred. Plan- og bygningsloven og byggteknisk forskrift (TEK17) setter tydelige krav til sikkerhet mot flom, erosjon og skred ved planlegging og utbygging. På reguleringsplannivå vil det ofte være behov for en detaljert fagkyndig utredning av faren. Dere skal også vurdere virkning av forventede klimaendringer.

Vassdrag- og grunnvannstiltak

Det er store allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann. Tiltak som kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser, kan utløse konsesjonsplikt etter vannressursloven. Hvis det er behov for at NVE gjør en konsesjonspliktutredning av vassdragstiltak i planen, ber vi om at dette kommer klart fram i oversendelsesbrevet. NVE kan avgjøre at reguleringsplan kan erstatte konsesjon dersom vassdragsinteressene er godt nok ivaretatt i planen.

Energianlegg

Et velfungerende system for produksjon og overføring av energi er avgjørende for samfunnet. Planen må derfor 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.

Ved oppstart av planarbeidet anbefaler vi å bruke følgende veileder og verktøy:

- [NVEs karttjenester](#) viser informasjon om flom- og skredfare, vassdrag og energianlegg.
- [NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging](#) beskriver hvordan interessene bør ivaretas i planen, slik at dere unngår innsigelse.
- [NVEs retningslinje 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplanar](#) beskriver hvilke flom- og skredprosesser som kan utgjøre fare, og hvordan dere bør utrede og innarbeide disse farene i planen.
- [NVEs sjekkliste for reguleringsplan](#) er et nyttig verktøy for å sikre at alle relevante saksområder er vurdert og godt nok dokumentert.
- Flere veiledere og verktøy finnes på www.nve.no/arealplan.

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn.

NVE legger til grunn at kommunen vurderer om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt. Vi ber om at dere sender alle plandokumenter elektronisk til rs@nve.no.

NVE vil prioritere å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der dere ber om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Dette fremgår av [brev til kommunene 29.09.2017 om NVEs bistand og verktøy i arealplanleggingen](#). Vi ber derfor om at dere skriver tydelig i oversendelsesbrevet til NVE hva dere eventuelt ønsker bistand til i den enkelte saken.

Ta gjerne kontakt ved konkrete spørsmål om NVEs saksområder.

Hilsen
Astrid Flatøy
Seniorrådgiver
Avdeling: Skred- og vassdragsavdelingen

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Region Sør

Telefon: 22959595 eller direkte: 22959768/ 98241092

E-post: nve@nve.no eller direkte: asfl@nve.no

Web: www.nve.no

NVE behandler dine personopplysninger i samsvar med personvernregelverket. Se hvordan [her](#).





Vestfold og Telemark

FYLKESKOMMUNE

ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS
P.A.Heuchs gate 25
3770 KRAGERØ

Seksjon for samfunn og plan

Vår dato: 07.02.2020
Deres dato: 2019-12-19
Vår referanse: 20/07002-2
Deres referanse: 2583.1
Vår saksbehandler: Hanne Birte Hulløen
Unntatt offentlighet iht.:

Innspill til oppstartsvarsel - Galeioddveien, gbnr 33/45 m.fl. - detaljreguleringsplan - planID 195 - Kragerø kommune

Vestfold og Telemark fylkeskommune viser til oversendelse datert 19. desember 2019 om varsel om planoppstart av detaljreguleringsplan for Galeioddveien på Øya i Kragerø kommune. Frist for innspill til planarbeidet var satt til 24. januar, denne har etter avtale med forslagsstiller blitt utsatt til 7. februar.

Bakgrunn for varselet

Planområdet ligger på Øya nær Kragerø sentrum og er på 25 daa. Mer enn halvparten er areal i sjø. Området ligger utenfor sentrumsområdet slik det er avgrenset i kommuneplanens arealdel. Det ligger i kommunedelplan for Kragerø sentrum og omfatter følgende formål: Næringsbebyggelse (E2), nåværende boligbebyggelse (B), småbåthavn/marina (VSH2) og småbåthavn (VSH).

Formålet med planarbeidet er ny boligutvikling med inntil 16 nye boenheter med tilhørende brygger, båthus og garasjer. Samtidig planlegges det for en småbåthavn som samler eksisterende båtplasser, ny bølgebryter og nye rekreasjonsarealer med allmenn tilgjengelighet.

Fylkeskommunens roller og ansvar

Varslet om oppstart av reguleringsplanarbeidet er sendt fylkeskommunen i medhold av plan- og bygningsloven § 12-8.

Fylkeskommunen skal bidra til, og sørge for, at nasjonale og regionale føringer blir fulgt opp i alt planarbeid. Fylkeskommunen har en rolle som regional utviklingsaktør og som planfaglig veileder. Fylkeskommunen har et overordnet ansvar for kulturminnevernet i fylket og er myndighet for fredete kulturminner. Vi uttaler oss om veifaglige tema og trafikksikkerhet for fylkesveger. Fylkeskommunens uttalelse gis med grunnlag i mål, prinsipper og anbefalinger slik de er nedfelt i overordnede nasjonale og regionale styringsdokumenter.

Postadresse:
Postboks 2844
3702 Skien

Besøksadresse:
Fylkesbakken 10, Skien
Svend Foynsgate 9, Tønsberg

Sentralbord:
35 91 70 00
post@vtfk.no

Org. no.:
821 227 062

vtfk.no



Fylkeskommunens vurdering

Vestfold og Telemark fylkeskommune vil i punktene nedenfor kommentere på de delene av planarbeidet som berører våre ansvarsområder.

ATP-Telemark

Vi viser til statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal og transportplanlegging, hvor utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utviklingen av kompakte byer og tettsteder. I den regionale planen for samordna areal- og transport for Telemark 2015-2025 er Kragerø definert som regionsenter. Planen har generelle retningslinjer og strategier for planlegging når det gjelder universell utforming, barn og unges rettigheter, tilrettelegging for gående og syklende, og at arealbruken skal være bærekraftig når det gjelder arealbeslag, arealutnyttelse og transport. Mer om regionale planer finnes på fylkeskommunens hjemmeside [her](#).

Kragerø som kommunesenter er i kommuneplanens arealdel avgrenset slik at Øya ikke er en del av sentrumsområdet, men viser bebyggelsen på Øya som bolig- og næringsareal. Vi vil peke på at selv om ATP-Telemark vektlegger utbygging av boliger innenfor byens grenser, bør fortettingen være av høy kvalitet. Fokus på fortetting, transformasjon og høy arealutnyttelse betyr ikke at det er fritt fram for høye hus og store volumer, men at tåleevnen må analyseres. Sentrumsplanens bestemmelser om estetikk bør legges til grunn for reguleringsplanens bestemmelser om tilpasning til bebyggelsen. Som et ledd i analysen av bygningsmiljøet, bør eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur registreres og dokumenteres i en egen utredning. Registreringen bør inkludere bebyggelsen sør for Galeioddveien, utenfor planavgrensningen.

Strandsonen

Kommuneplanen viser ingen utfylling i sjø, men planområdet ligger i eksisterende tettsted, og kan bidra til at presset på utbygging i kystsonen for øvrig skjermes. Byggeforsbudet i 100-metersbeltet langs sjøen i § 1-8 i plan- og bygningsloven gjelder generelt, og føringene i *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen* skal legges til grunn ved all planlegging. Vår vurdering av om utfylling 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 landsiden og fra sjøsiden. Varselet angir at det skal anlegges bryggepromenade og rekreasjonsarealer for allmennheten. Bredde på utfylling og detaljering av bryggepromenaden, her under bredde på det allment tilgjengelige arealet, vil være forhold vi vil legges sterk vekt på ved vurdering av planforslaget. Vi minner om at plankartet skal angi byggegrense.

Barn og unges interesser i planleggingen



Hensynet til barn og unge er innskjerpet i lovverket og nasjonale retningslinjer, jfr. plan- og bygningsloven §§ 1-1, 3-1, RPR- barn og unge pkt. 4 og 5 samt forvaltningsloven § 17. Fylkeskommunen ber om at barn og unges arealinteresser beskrives og vurderes i saksutredningen og planbeskrivelsen. Lekearealer og andre utearealer for barn og unge skal merkes tydelig på plankartet, og reguleringsbestemmelsene skal inneholde krav til føringer med hensyn til arealstørrelse, funksjon og kvalitet. Sentrumsplanen mangler krav til lekeplasser. Vi viser til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel § 1.1.1 og ber om at funksjonskravene til lekeplass og utearealer for barn blir fulgt opp. Vi ber også om at det legges ved sol/skyggediagram som viser hvordan lekearealene er belyst i tiden mellom 10-17 i jevndøgn. Det er nylig kommet en veileder om [barn og unge i plan og byggesak](#), og vi oppfordrer til at denne legges til grunn i det videre planarbeidet.

Strategi for næringsarealer i Grenland

Strategi for næringsarealer i Grenland (vedtatt i Telemark fylkesutval 15.2.2018) legger vekt på at hver kommune har ansvar for å ha tilstrekkelig med arealer til småindustri og tjenesteyting i egen kommune. Kragerøs viktigste næring er turist- og hyttenæringen som gir ringvirkninger til andre bransjer, blant annet sjørettet næring slik som her. Planvarselet peker på at Marina Service AS sin arealkrevende båtopplag er flyttet ut fra Øya, og at det kan la seg gjøre å kombinere den gjenværende næringsvirksomheten rettet mot båtfolket med småbåthavn og boligformål.

For at dette skal løses på en tilfredsstillende måte både for næringsvirksomheten og nye og eksisterende boliger, bør reguleringsplanen være detaljert med hensyn til å avklare atkomstsoner og parkering på land og ilandsettingsareal og manøvreringsareal i sjø.

Samferdsel

Planarbeidet legger opp til økt trafikk i Ytre Strandvei fra rundkjøringa i enden av Kragerøveien som er fylkesvei og videre i Galeioddveien på Øya, både fra myke trafikanter og bilister. Strandveien og Galeioddveien er smale. Det er mye aktivitet og trafikk på tiliggende private arealer. Flere av disse arealene, særlig for parkering, er ikke avgrenset mot kjøreveien, og fortau eller lignende mangler. Flere steder kan ikke to biler møtes, blant annet på brua over til Øya.

Vi er usikre på om det er mulig å gjennomføre vesentlige forbedringer i trafikksituasjonen på grunn av eksisterende bebyggelse og mangel på areal. Det må derfor utarbeides en trafikkfaglig analyse. Den må drøfte og belyse konsekvenser av nye boliger og endret næringstrafikk som følge av planforslaget. Mulige trafiksikkerhetstiltak langs eksisterende veinett som breddeutvidelser, gang-/sykkeltrafikk, fortau, fjerne biloppstillingsplasser, avgrensning av vegareal, kødannelse med mer er trafikale forhold som må belyses. Vi må unngå at det dannes kø i rundkjøringa og i fylkesveien.



Idrett- og friluftsliv

Planen legger opp til å legge til rette for strandpromenade på deler av sjøfronten, samt å legge inn 2 friområder i området som er tenkt fylt opp. Dette vil kunne være med på å gjøre strandsonen mer tilgjengelig enn den er i dag.

Den planlagte utbyggingen vil likevel komme i konflikt med nasjonale og regionale interesser innenfor friluftsliv og allmenn tilgang, og kan danne grunnlag for innsigelse. Det er derfor viktig å utrede forholdene rundt friluftsliv og allmenn tilgang til strandsonen grundig i det videre arbeidet.

Det legges til grunn at statlige føringer for 100-metersbeltet og føringer i Kragerø kommunes kommuneplan rundt friluftsliv vektlegges spesielt i det videre arbeidet:

- I sentra skal det legges til rette for blanda arealbruk og høg arealutnytting som gir attraktive og bærekraftige sentrumsområder og varierte bomiljø og løsninger som gjør det attraktivt å være fotgjenger og syklist.
- I sentra skal det legges vekt på å skape gode uterom i menneskelig skala, med god soltilgang og offentlig tilgjengelige møteplasser.
- Bygging og landskapsinngrep skal ikke tillates på arealer som har betydning for andre formål, som for eksempel friluftsliv, naturvern, naturmangfold, kulturminner, kulturmiljø, landskap, landbruk, fiskerinæring, havbruk eller annen samfunnsmessig betydning. Ved utarbeiding av reguleringsplaner som innebærer bygging i 100-metersbeltet på arealer som er delvis utbygd, skal ferdselshensyn og landskapstilpasning spesielt vektlegges.

Vi anbefaler i så måte at det legges opp til en sammenhengende strandpromenade gjennom hele planområdet, og at det settes av god plass til attraktive offentlige friområder som kan skape gode møtearenaer for innbyggere og besøkende. Planlagt bebyggelse bør legges så langt bort fra vannet som mulig. I tillegg bør den planlagte småbåthavna være allmenn tilgjengelig.

Kulturarv

Nyere tids kulturminner

Planområdet ligger like inntil NB!-området for Kragerø sentrum som det knytter seg nasjonale kulturminneinteresser til.

Planforslaget innebærer økt utbygging og utnyttelse av arealet ut mot vannfronten på nordsiden av Øya i Kragerø. Det som skjer her vil være godt synlig fra øvrige deler av Kragerø sentrum og fra vannet. Bebyggelsen på Øya er av den eldste i Kragerø. På bakgrunn av disse momentene er derfor viktig å legge vekt på god utforming og god tilpasning til den eksisterende bebyggelsen i området.

Nye bygninger må tilpasses lokal byggeskikk i utforming, byggehøyder, takform, volumer, og gjennom materialvalg. Det innebærer at høydene holdes lave, de bør ikke gå utover to etasjer +



loftsetasje. Det er viktig å unngå lange sammenhengende husrekker mot vannet, men ha åpent rom imellom da bebyggelsen som er der nå preges av flere mindre bygninger. Bygningene bør være en blanding av å både bygges med langvegg og røstet mot vannet. Byggemateriale bør i all hovedsak være tre som svarer til den lokale byggeskikken, og med tegl på taket. Videre unngå store panoramavinduer og veldig dominante balkonger.

Automatisk freda kulturminner

Vi er ikke kjent med at planområdet berører automatisk freda kulturminner på land, og finner ikke behov for ytterligere undersøkelser. Dersom det i forbindelse med realisering av planen allikevel skulle dukke opp spor fra middelalderen eller eldre, plikter ansvarshavende å kontakte kulturminneforvaltningen i Vestfold og Telemark fylkeskommune umiddelbart, jf. stanse- og meldeplikten i Lov om kulturminner § 8 andre ledd. Stanse- og meldeplikten må innarbeides i planens generelle bestemmelser.

Planvarselet har vært oversendt Norsk maritimt museum, som oppgir at de må gjennomføre en befaring for å avklare forholdet til kulturminner under vann. Befaringen vil danne grunnlag for endelig uttalelse på tema automatisk freda kulturminner. I henhold til kulturminnelovens § 10 dekkes kostnadene til slik befaring av tiltakshaver. Museet avtaler nærmere med tiltakshaver om gjennomføring og budsjett for befaringen.

Landskap

Det går fram av planvarselet at det vurderes å legge til rette for utfylling i sjøen. Vi vil peke på at landskaps- og fjernvirkning og estetisk utforming av den nye strandlinjen vil måtte dokumenteres godt. Krav til utforming og allmennhetens tilgang til sjøkanten må sikres gjennom plankart og bestemmelser.

Planfaglig veiledning

Vi anbefaler gjerne [nasjonal mal for reguleringsplanbestemmelser](#), og ber om at det legges særlig vekt på at reguleringsbestemmelsene for tilpasning til eldre bebyggelse gis formuleringer som gir godt grunnlag for byggesaksbehandlingen. Vi viser også til [Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister](#), del 1, som blant annet forutsetter at plankartet har påskrift som er viktig for forståelsen av reguleringsplanen, som målsetting av avstand til byggegrense, vegbredder mm. Plangrensen bør utvides langs Øybrua for å erstatte hele gjeldende reguleringsplan 2004009 øst for brua.

Vi gjør oppmerksom på at statlige, regionale og kommunale interesser kan klarlegges og samordnes i et regionalt planforum, og vi oppfordrer til aktiv bruk av denne arenaen.



Vestfold og Telemark
FYLKESKOMMUNE

Vestfold og Telemark fylkeskommune har sett fra regionale og nasjonale interesser ingen ytterligere kommentarer til varselet om oppstart av planarbeidet.

Med vennlig hilsen

Hanne Birte Hulløen
Rådgiver
hanne.birte.hulloen@vtfk.no

Gerd-Louise Wessel
Plankoordinator

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Mottaker	Adresse	Post
ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS	P.A.Heuchs gate 25	3770 KRAGERØ

Kopimottaker	Kontaktperson	Adresse	Post
FYLKESMANNEN I VESTFOLD OG TELEMARK		Postboks 2076	3103 TØNSBERG
KRAGERØ KOMMUNE		Postboks 128	3791 KRAGERØ

Arkitekthuset Kragerø AS

Kragerø 22.01.2020

P.A. Heuchs gt. 25

3770 Kragerø

post@arkitekthuset.no

Kopi til: Kragerø kommune, Enhet for bygg og areal, postboks 128, 3791 Kragerø.

post@kragero.kommune.no

Ref. til Varsel om oppstart av planarbeid Galeioddveien – G/BNR 33/45 M.FL – Varsel om utbyggingsavtale. PlanID 195

Innspill til planarbeidet fra eiere av eiendommene G/BNR 33/199, 200/201, 202, 209, 204, 194, 154-seksjon 11A1.

Berørte grunneiere;

Det er med overraskelse en mottar varsel 02012020 som er datert 19122019 fra Arkitekthuset. Dette gir oss berørte mindre tid til å gjennomgå saken, noe vi ikke synes noe om.

Dessuten er oversikten over berørte grunneiere direkte feil. De 6 nærmeste naboene/grunneierne er utelatt i oversikten. Dette omfatter G/BNR 33/199, 200/201, 202, 209, 204, 194, 154-seksjon 11A1. Vi mener at dette varselet ikke er gjennomført på riktig måte og bør sendes ut på nytt. Slik det fremstår i dag er informasjonen villedende og det er ikke samsvar mellom kart og berørte eiendommer.

Merknader/innvendinger til planen;

Adkomst/vei:

I dag er adkomst til bgnr. 33/45 over bgnr. 33/194, 204, 154-seksjon 11A1 hvor trafikken er begrenset av en bom med nøkkel (næringsområde). Etter det vi vet er det ikke tinglyst veirett over eiendommene, men alle har akseptert en begrenset bruk til næringsaktiviteten på området. At en nå planlegger boliger med vei over de samme eiendommene (samme trase), uten å sjekke, diskutere, forhandle med eierne av eiendommene angående veirett/trase er overraskende. En eventuell hevd på veirett (med begrenset adgang) kan jo ikke være det samme som til boliger som vil gi langt mer trafikk. Veien går bokstavelig talt «over trappa» til 33/194, 204 og en økning av trafikken her vil være helt uakseptabelt uten at veien legges om.

Når en ser hele planen under ett kan en også stille spørsmål om kapasiteten på øybrua og veinettet på østre Øya.

side 1 av 3

Solforhold/utsikt:

Siden planlagt område for bebyggelse må fylles betydelig opp for å tilfredsstille dagens krav til høyde over vann, vil område for planlagt bebyggelse ligge minst 1,5 meter høyere enn området for eksisterende bebyggelse. Dette vil medføre at eksisterende berørte eiendommer «gjerdes inn» og vil miste sol/utsikt. Til orientering ble bebyggelsen på bgnr 33/194, 204 hevet med 0,5 meter for noen år siden grunnet at høyvann kom inn i gulvet i første etasje. Det var det maksimale som den gang ble godkjent for ikke å ta utsikt/sol fra berørte naboer.

På bgnr. 33/154 er det også varslet et større hus med tilhørende garasje og båthus. Dette vil direkte påvirke brnr. 33/154-seksjon 11A1, men også brnr. 33/194, 204.

Utfylling i sjøen/høydeforskjeller:

Planlagt utbygging på bgnr. 33/45 påregner utfylling i sjøen samt betydelig heving at eksisterende område grunnet nye krav til høyder over sjø. Dette vil direkte påvirke bgnr. 33/199, 200/201, 202, 209, 204, 194 både når det gjelder båtplasser, badeplass, utsikt samt betydelige nivåforskjeller i terreng i forhold til eksisterende eiendommer. Slik planen ligger i dag vil båtplassene for nevnte eiendommer ikke kunne brukes – dette er uakseptabelt. Det vil også være konflikt med parkering/arealutnyttelse for bgnr. 33/194, 204. I tillegg vil det bli utfordringer med veien grunnet nevnte høydeforskjeller. Vi stiller også spørsmål om dagens område bgnr. 33/45 er lovlig utfylt. Utfyllingen har gradvis skjedd over mange år, og er også pågående i dag. I tillegg ble det gjort arbeid på våren 2019 hvor store blokker ble stablet i vannkanten (ut mot Bærøfjorden).

Planen slik den foreligger i dag vil også privatisere store sjøarealer av «offentlig rom» og vil ha konsekvenser for nabo eiendommer, båt trafikken i området og sannsynligvis adkomsten for store fiskebåter til fiskerihavnen.

Andre forhold:

Bebyggelsen på bgnr. 33/194, 204 står i dag på utfylling/stablede stein pilarer. Dagens vei går helt inn til huset og det er allerede tegn til setninger i grunnen med dagens trafikk. Det er med stor bekymring for hva som kan skje hvis trafikken økes, og da særlig med tunge kjøretøy i en anleggsperiode. I tillegg vil det ved en eventuell stålkjernepeling på området være en betydelig risiko for setninger i grunnen og den generelle konstruksjonen på bebyggelsen.

Store områder mot sjøen er planlagt fylt opp for å møte kravene til høyde over vann, hvordan vil dette påvirke drenering ved nedbør/flo av berørte eiendommer ?

Området må konsekvensutredes med hensyn på forhold som: trafikkbelastning, høydeforskjeller i terreng sett i forhold til dagens vei/bebyggelse, fare for setning i grunn med påfølgende skade på eksisterende bebyggelse (spesielt utsatt bgnr. 33/194, 204),

utrykningskjøretøy, overvann/drenering, og evt. andre forhold vi vanskelig kan se for oss ut fra eksisterende enkle skisser.

Varsel om mulige tiltak innenfor reguleringsområdet:

På bgnr. 33/209 som er et fellesområde for bgnr. 33/194, 204, 199, 200/201 er det ønske om å legge ut bølgebryter/båtplasser. Det er etablert båtplasser for eiendommene her i dag, men disse er værutsatt. Se vedlegg 1.

På bgnr. 33/194 er det ønske om å sette opp en felles garasje for 33/194 og 204. I tillegg ønsker 33/194 å føre opp en redskapsbod på hjørnet av boligen – ut mot sjøen. Se vedlegg 2.

Med hilsen

Eiere av eiendommene G/BNR 33/199, 200/201, 202, 209, 204, 194, 154 – seksjon 11A1.

MONA TH. MEHLUM

Monath. Mehnum

BERIT BRUBAK

Berit Brubak

Bodil J. Simonsen

Bodil J. Simonsen

Øyvind Simonsen

Ø. Simonsen

HANNE METTE BRUFLAT

Hanne Mette Bruflat

FINN CHR. MEHLUM

Finn Chr. Meh

TOR BRUBAK

Tor Brubak.

GRO JENGO

Gro Jengo

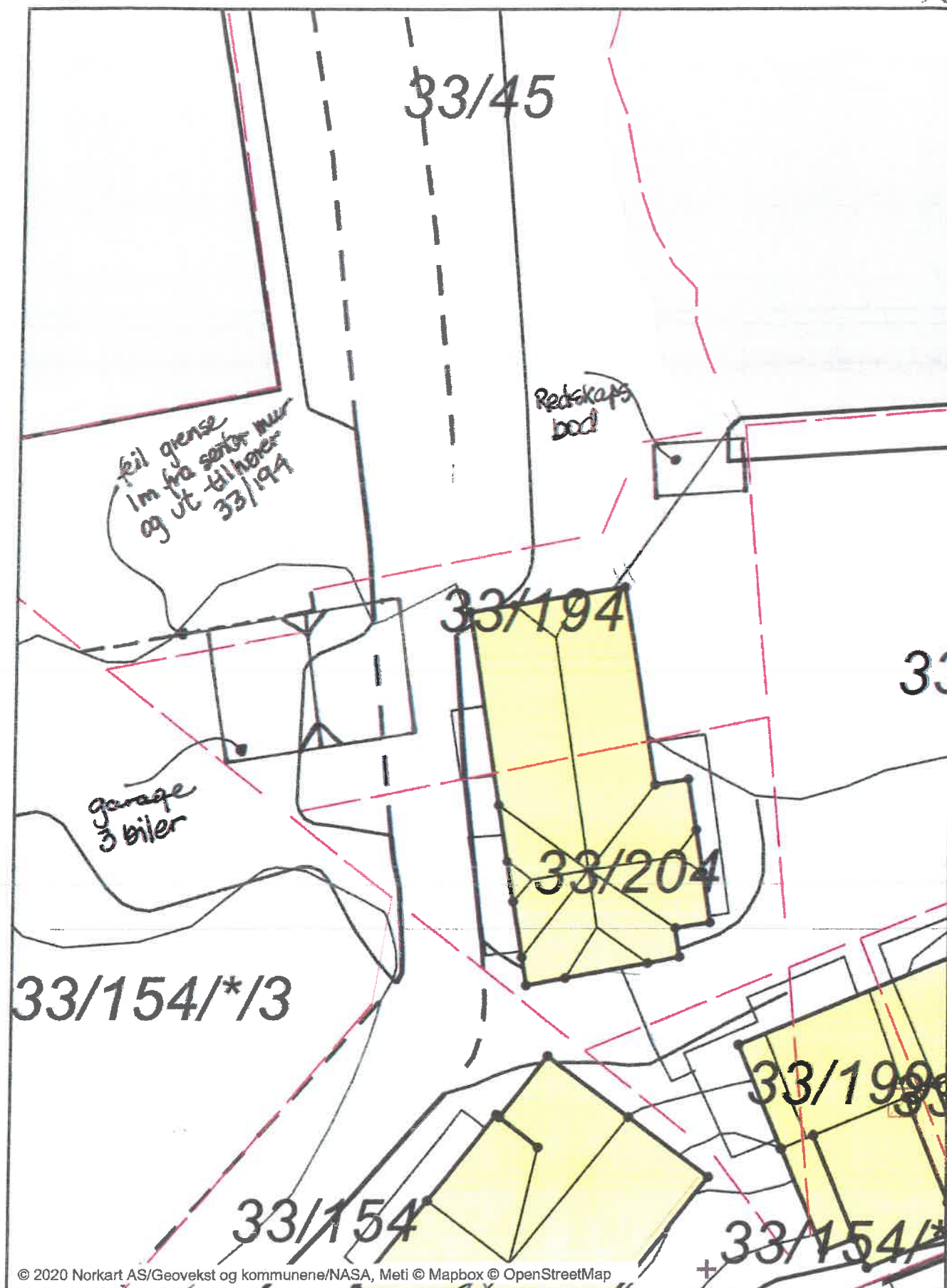
MATS SIVERTSEN

Mats Sivertsen



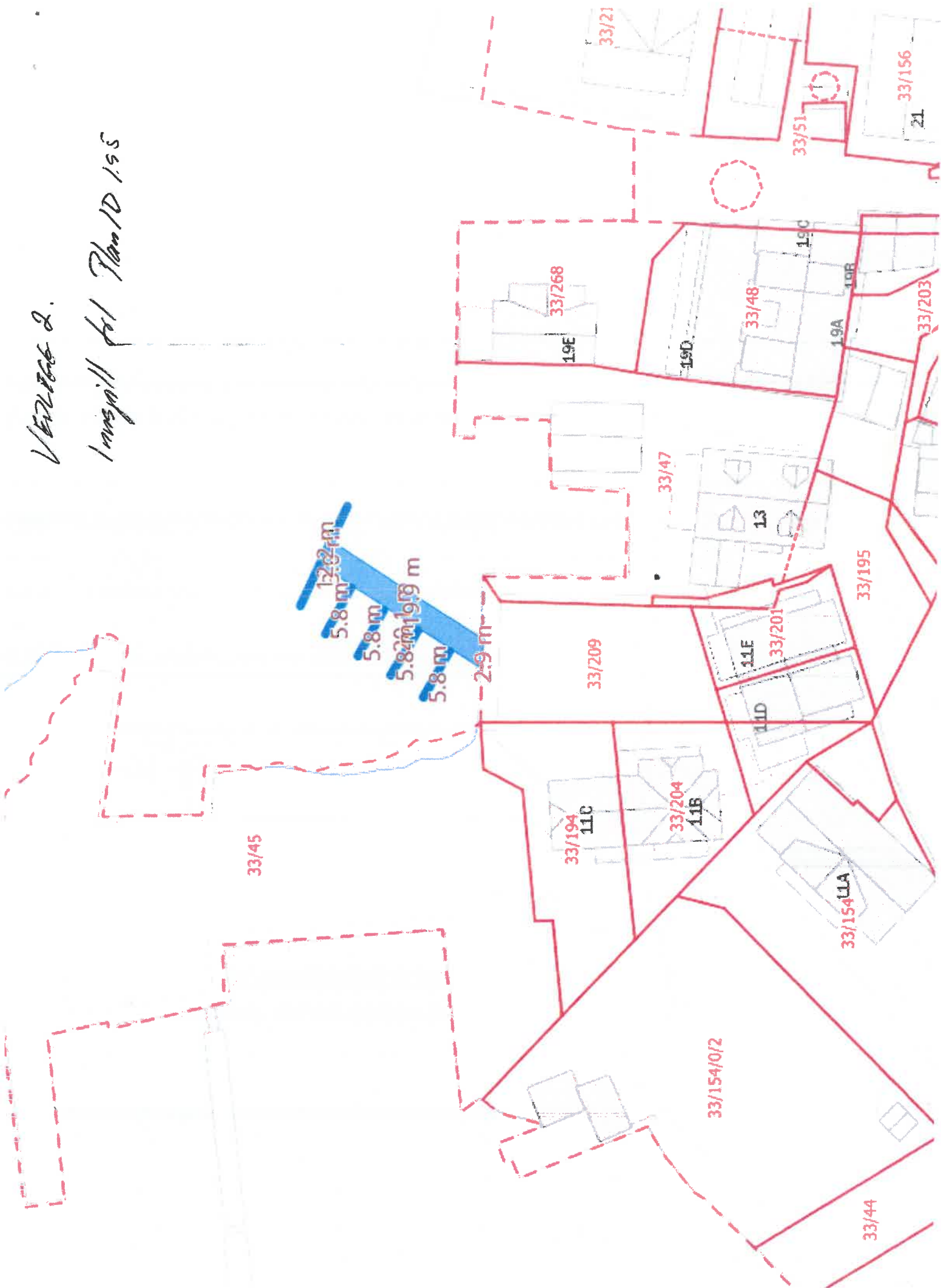
VEDLEGG 1

Innsjill til Plan ID 195



Version 2.

Insipill for Plan ID 195



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

Kragerø, 22.01.2020

Merknader til Planarbeid Galeioddveien - G/BNR 33/45 mfl

Det vises til brev av 19.12.2019 vedrørende oppstart av planarbeid Galeioddveien G/BNR 33/45 mfl.

Som eiere og beboere av de 10 boligeiendommene på bnr 33 bnr 213 mfl., mener vi følgende forhold må tas hensyn til under planarbeidet.

1. Området som inngår i planarbeidet omfatter et areal på ca. 26 dekar. Av dette er ca. 18 dekar et sjøareal som i dag er en sentral del av sjøarealet i Kragerøs indre havneområde som benyttes av allmenheten. Vi forstår det slik at det planlegges at en vesentlig del av dette sjøarealet skal privatiseres av utbygger i form av utbygging av flytebrygger med mere en 30 båtplasser og en større utvidelse av anlegget for salg av drivstoff. Etter gjeldene lovverk, har en grunneier bare disposisjonsrett til sjøareal inntil 2meter dybde utenfor sin eiendom. Vi stiller oss undrene til at det forutsettes at utbygger skal disponere kostnadsfritt et sjøområde som i dag disponeres av allmenheten. Vi ber at det i planarbeidet redegjøres nærmere for om og hvorfor utbygger har adgang til gjennomføre anlegg av brygger i dette sjøområdet.
2. Kragerø kommune har bygget en ny fiskerihavn i det indre havneområdet. Deler av utbyggingen ble finansiert med et tilskudd på ca. kr 10 mill. fra Fiskeridirektoratet. Etter det vi kjenner til vil bidraget måtte tilbakebetales dersom manøvrerings forhold for fiskefartøyer som benytter fiskerihavna blir vanskeliggjort. Det bygges nå et større fiskefartøy i India som vil bli operert ut fra den nye fiskerihavna. Denne fiskebåten kan neppe benytte Kragerø som fiskerihavn dersom manøvreringsområdet i indre havområde blir innskrenket. Det kan bety at Kragerø kommune må tilbakebetale tilskuddet mottatt fra fiskeridirektoratet. Vi anmoder at det i planarbeidene redegjøres nærmere for hvorledes en reduisering av manøvreringsarealet kan unngås.
3. Etter gjeldene regler, skal hver ny boligenhet i Kragerø disponere 1,5 biloppstillingsplass. Hver båtplass skal disponere 0,5 biloppstillingsplass.
Etter det vi har fått opplyst er planen å bygge 6 boenheter på område eiet av Jens Lauersens Legat (Gnr 33 Bnr 86 og 145). Antall båtplasser som er tegnet inn på dette området er 30. Dette skulle tilsa at det etter gjeldene regler er behov for 24 biloppstillingsplasser. I tillegg har Jens Lauersens Legat opplyst at Legatet har avtalt at utbygger må erstatte Legatets fire

biloppstillingsplasser som blir borte når området blir bebygget. Samlet er det derfor behov for 28 biloppstillingsplasser for å gjennomføre utbyggingen.

Vi ber om at det redegjøres i planarbeidet for hvor og hvorledes behovet for et tilstrekkelig antall biloppstillingsplasser skal løses

4. På den del av planområdet Gnr. 33 Bnr. 86 og Gnr. 33 Bnr. 145 som grenser til våre boliger Gnr. 33/213 mfl skal det bygges fire 1,5 etasjers boliger. Eksisterende verkstedbygg på området har en mønehøyder på ca. 5,2 meter. I e-post av 21.01.2020 opplyser De at for Galeioddveien 5 vil ikke høyden på ny bebyggelse avvike fra dagens byggehøyde, men at det legges inn en margin på 30cm i reguleringsbestemmelsene ifl. dagens høyder. Det er vår oppfatning at dersom de nye boligene skal være på 1,5 etg. vil dette føre til at mønehøyden må være minst en meter høyere enn på dagens bygg dvs. at mønehøyden blir ca. 6,2m.

Vi ber om at det gis en grundig redegjørelse for hvorledes det er mulig å bygge de planlagt nye boligene uten at byggehøyden avviker fra dagens byggehøyde.

Som eiere av boligene på Gnr. 33/213 mfl er vi imot at det på området Galeiodd 5 bygges boliger som fører til at vi mister en vesentlig del av den utsikt vi i dag har mot sjøen. Denne utbyggingen vil gi fin beliggenhet og gode utsikt for de fire nye boligene, men vil føre til reduser utsikt og dermed redusert bokvalitet for beboerne av de ti bakenforliggende boligene.

5. På Gnr.33/86 er det oppført en sjøbod som eies av Jens Lauersens Legat. For å få plass til nye boliger og brygger, vil det etter de vi har fått opplyst, denne sjøboden bli revet. Sjøboden er bygget for mere enn 30 år siden, og er en kopi av en sjøboden oppført på nøyaktig samme sted på 1800 tallet, men som var i så dårlig stand at det ikke var mulig og restaurer den. Vi mener det er av betydning at vi beholder noen bygninger på Øya som er av den type som var karakteristisk for bebyggelsen i gamle dager. Vi er derfor stekt imot at sjøboden rives.
6. Vi har fått opplyst at det kan være aktuelt å gjennomføre utfylling av, eller anlegge av et dekke satt på peler over noe av sjøarealet utenfor Gnr.33/86 og 33/145. Dersom dette er aktuelt ber vi om at det detaljer redegjøres for hvorledes dette skal gjennomføres.

Vi er videre kjent med at det er gjennomført undersøkelse av sjøbunnen i planområdet med sikte på å få fastlagt om sjøbunnen er forurensset. Vi regner med at resultatene av disse undersøkelsene vil bli gjort tilgjengelig for oss.

7. Eier av Gnr. 33/86 og Gnr. 33/145 hvor det skal bygges seks boligeiendommer er Jens Lauersens Legat.

Området er leiet av Marina Eiendom AS. Vi forstår det slik at de seks boligeiendommene som skal bygges på dette arealet bygges i regi av Marina Eiendom AS og deretter selges enkeltvis. Boligene vil få separate gårds og bruksnummer. Tomtene til disse boligene vil være festetomter hvor bortfester et Jens Lauersens Legat. Toftefestelovas § 32 1. ledd, gir festere av «festetomt til bustadhus eller fritidshus» rett til innløsning av tomta etter 30 år. Jens Lauersens legat har bestemmelser om at legatet ikke kan selge fast eiendom. Jens Lauersens Legat kan derfor ikke inngå avtaler med Marina Eiendom AS eller senere eiere av disse boligene som fører til at Legatet vil måtte

selg festetomten etter 30 år. I møte med Arkitekthuset 13.01.2020 ble det nevnt at Tomtefestelovas § 32 1. ledd ikke har gyldighet for stiftelser som Jens Lauersens Legat.

Dette er uriktig. Vi har også fått opplyst fra Legatet at det ikke foreligger planer om å søke Stiftelsestilsynet om adgang til og ender bestemelesene om forbud av salg av Legatets faste eiendom.

Etter vårt syn kan Legatet etter sine nåværende vedtekter ikke inngå avtaler som vil innebærer at Legatet senere, etter bestemmelsene i Toftetelovas § 32 1. ledd, vil være forpliktet til å selge fast eiendom. Vi er klar over at dette er et privatrettslig forhold som ikke direkte er knyttet til dette planarbeidet. Vi er imidlertid forbauset over at dette sentrale spørsmål ikke er avklart før en så omfattende planprosess som dette startes. Vi ber derfor om at dette kommenteres i planen.

Skulle De ha spørsmål til det vi har tatt opp i dette brev ber vi at dette sendes til Iver A. Juel, Galeioddveien 2 E, 3770 Kragerø. e-post: iver.juel@hotmail.no

Med vennlig hilsen

Iver A. Juel

Galeioddveien 2E

3770 Kragerø

I følge fullmakt fra

Eiere av eiendommen: Galeioddveien: 2A,2B,2C,2D,2E,4A,4B,4C,4D,4E

CC: Kragerø kommune, Enhet for bygg og areal, postboks 128, 3791 Kragerø

CC: Kragerø havnevesen KF, Ytre Strandvei 16, 3770 Kragerø

Anders Juel
Galeioddveien 14A
3770 KRAGERØ

Arkitekthuset Kragerø AS
P. A. Heuchs gate 25
3770 KRAGERØ

Kragerø, den 23. januar 2020

KRAGERØ KOMMUNE – VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID
GALEIODDVEIEN . G/BNR 33/45 M.FL. – VARSEL OM UTBYGGINGSAVTALE

Eier(e) av eiendommen g/bnr 815-33/231 har følgende merknader til PlanID 195 "Galeioddveien" fra Øybrua til og med "Skjæret" 33/45, Deres ref.: 2583.1

Innledning

Sjøkanten på Østre Øya fra Øybrua til Bakken har tradisjonelt og historisk vært benyttet til en kombinasjon av beboelse og næring; trelasteksport, møbelfabrikk (Kristensen & Eckholdt), båtbyggeri (Skotmyr), havn for fiskebåter (Uno Johansson, Reidar Risøy), garntørker og båthus, marina (MarinaService) og boliger.

"Sentrumsplanen", Ref. 1, som en del av kommunedelsplanen, tar for seg planarbeid med tilhørende prosesser i Kragerø sentrum. Øya er en del av Kragerø sentrum. Planområdet "Galeioddveien" med PlanID 195 ligger i sin helhet innenfor Sentrumsplanen. Regler og bestemmelser for Sentrumsplanen må derfor være gjeldende for utarbeidelse av utbyggingsavtale "Galeioddveien" fra Øybrua forbi Gierløff-plassen til og med "Skjæret" som vist på kart.

I Sentrumsplanen er hele sjøkanten fra Øybrua til og med "Skjæret" definert som Småbåthavn VSH, se Vedlegg 1_Utdrag av Sentrumsplanens plankart.docx

"Større offentlige eller private bryggeanlegg, marina, kommunale gjestebrygger som kan videreutvikles innenfor planens rammer og forutsetninger"
MarinaService område kan i tillegg inneholde marina.

I forbindelse med revidering av Sentrumsplanen i 2015-2016 var det dialog mellom Kragerø kommune, eiere av eiendommer i sjøkanten på østre Øya og Øya vel som konkluderte med skriv fra kommunen med ref.: 11/01191-130: "Anmodning om revurdering av feltkoder", datert 24.02.2016 og hvor man bl. a. finner følgende avsnitt:

” Marina Service sitt anlegg er nå vist som småbåthavn, VSH.

Når det gjelder sjøarealene videre fra Marina-service og rundt steinfyllinga ved «Gierløff-plassen» har vi etter befaring konkludert med at det er grunnlag for å gjøre endringer. Landarealet er i dag benyttet hovedsakelig til parkering og båtopplag og området har god parkeringskapasitet. Med bakgrunn i dette har vi konkludert med at det for strandlinja rundt utfyllinga/odden ved «Gierløff-plassen» er grunnlag for å gi ens bestemmelser for et sammenhengende sjøareal rundt odden, dvs. at hele området blir regulert som VSH småbåthavn”

De private småbåthavnene på Øya er de facto flytebrygger med utriggere eller landfaste brygger med utriggere (10M-12M) alternativt med bøyer (opp til 15M fra bryggekant) for fortøyning av småbåter. De private småbåthavnene på Øya fyller kravet til antall parkeringsplasser på egen tomt, nemlig 0,5 pr. båtplass. De fleste private småbåthavnene på Øya leier ut båt- og parkeringsplasser til både beboere og sommergjester og har dette som en viktig bi-inntekt.

Småbåthavn VSH – ”33/231 og 33/44”

Bryggeområdet fra grenselinjen mot MarinaService (33/42) og frem til 33/154 har i mange tiår tilbake vært benyttet til utleie av både båt- og parkeringsplasser for bil og slik vært en viktig bi-inntekt og bidratt til nødvendig vedlikehold.

Se også Vedlegg 2: Om sjøkanten fra 33/42 til 33/154.

De 9 båtplassene langs bryggekanten har følgende fordeling:

Næringsvirksomhet:	1
Beboer:	6
Sommergjester	2

Eiendommene 33/231 og 33/44 disponerer både enkeltvis og samlet mer enn de 5 parkeringsplassene som er påkrevet.

Ulempen har vært at hele sjøkanten har vært ”opptatt” og slik hindret andre aktiviteter i sjøkanten.

For å frigjøre deler av sjøkanten og dermed legge til rette for andre aktiviteter, som f. eks. stupebrett og badetrapp, planlegger eiere av 33/231 og 33/44 sammen å legge ut en moderat flytebrygge på lengde 20-24M innenfor rammen av småbåthavn gitt i Sentrumsplanen.

For at båtene fortøyd til utriggerene foran garasjen skal ha tilstrekkelig manøvreringsrom for å komme ut/inn til fri sjø, planlegges ingen utriggere på flytebryggen (”longside” fortøyning) mot grenselinjen til MarinaService (33/42), bare på motsatt side.

Småbåthavn VSH – "MarinaService"

"Innenfor planområdet planlegges det en småbåthavn som samler eksisterende båtplasser innenfor planområdet bak en beskyttende bølgebryter". Det skisserte planarbeidet eller eventuell utbyggingsavtale nevner intet om at det er planlagt brennstoffsalg fra bølgebryter.

Medfølgende skisser over planområdet viser en flytebrygge med utriggere inn mot eget område, mens ingen utriggere er planlagt på siden som vender mot den felles grenselinjen til 33/231. Ytterst på denne flytebryggen vises en tilkoblet bølgebryter, men det er ikke informasjon om at denne er planlagt til brennstoffsalg.

Sammen utgjør de 2 planlagte flytebryggene den ene på 33/42 og den andre på 33/231+44 i bunn og grunn en "marina" og man må kunne benytte gjeldende retningslinjer for dimensjonering av marinaer for å bestemme anbefalt avstand mellom flytebryggene på hver side av forlengelsen av felles grenselinje?

Se Vedlegg 3: Om avstand mellom flytebrygger.docx.

Konklusjon om avstand mellom flytebrygger i småbåthavn VSH på eiendommene 33/42 og 33/231 - 33/44.

Det videre planarbeidet bør basere seg på at minste avstand mellom flytebryggene skal være minst 23M, respektive 11,5M fra forlengelsen av den felles grenselinje.

For å sikre bruksmulighetene og rettighetene til eier og brukere av hver enkelt flytebrygge, bør det inngås en gjensidig avtale, som tinglyses, om:

- Avstanden fra forlengelsen av den felles grenselinje skal være minst 11,5M
- Ingen av partene skal legge ut utriggere på sine flytebrygger på sidene som vender mot forlengelsen av den felles grenselinje
- I avtalene bør det også inngå en forpliktelse om at ingen av partene kan legge/fortøye båter med en brutto bredde inklusive fending langs sine flytebrygger på mer enn 4M.

Sjøområdet utenfor planlagt småbåthavn(er) i planområdet fra Øybrua til "Skjæret"

Sundet mellom fastlandet og Øya dannes på den ene siden av Fiskebrygga og på den andre siden av Øya's småbåthavner fra Øybrua til forbi "Skjæret", merket med VSH i Sentrumsplanen.

Trafikken gjennom dette sundet, som er en viktig og travel del av Kragerø by's maritime sentrum er til tider "tett" for "Sundet" brukes" til:

- Brygge for fiskefartøy
- Trafikkareal for fiskefartøy og byens ferger
- Trafikk-korridor for småbåttrafikk
- Småbåthavn VSH (Sentrumsplanen)

Sentrumsplanen legger til rette for en moderat utnyttelse av sjøkanten på Øya til småbåthavn, anslagsvis 20-24M. Se begrensningslinjen til VSH2 og VSH i kartutsnittet som ligger i Sentrumsplanen.

Når man legger ut forslag om flytebryggeanlegg på mer enn 45M fra sjøkanten, så må man spørre seg om en slik "privatisering av offentlig område" er i kommunens og innbyggerenes interesser?

Foreslått småbåtanlegg/marina går langt inn i området som av Kystverket(?) er satt av til trafikkareal for fiskefartøy. Kan det føre til farlige situasjoner på en travel sommerdag?

I et revidert forslag er flytebryggens lengde redusert fra 45M til 32,5M. Deler av skissert flytebryggeanlegg (særlig bølgebryter/brennstoffsalg) ligger fortsatt innenfor grensene i trafikkarealet og utenfor grense satt i Sentrumsplanen.

Konklusjon om maksimal lengde på flytebrygger ut fra 33/42 og 33/231-44

Vi er av den mening, at for å ivareta sikkerhet i trafikken i sundet mellom Fiskebrygga og småbåthavn(er) på Øya, så må i det minste alle brygger/bølgebrytere ligge utenfor gjeldende trafikkareal for fiskefartøy. Med fordel bør hele anlegget ligge innenfor grensen for småbåthavn/marina definert i Sentrumsplanen.

Sluttkommentar

Vi beklager at vi ikke tidligere har fanget opp det fulle omfang av tidligere mottatte byggesøknader fra Telebryggen/MarinaService, som av andre er påklaget til Fylkesmannen.

Vi anmoder om at omfanget til brygge(r), bølgebryter, brennstoffsalg i det videre planarbeidet reduseres til et omfang som samsvarer med gjeldende Sentrumsplan og at planlagte småbåtanlegg/marina VSH holdes utenfor gjeldende trafikkareal for fiskebåter og ferger.

Til slutt vil vi bare nevne at vi savner planer for hvorledes planlagte enebolig(er), badeplass og båtplasser på odden ytterst på Skjæret tenkes beskyttet mot et utilsiktet skipspåløp?

Med vennlig hilsen

Anders Juel

(Sign.)

På vegne av Sameiet Galeioddvein 14A (Anders K. Juel og Nils R. Juel)

Referanser: Ref 1: Sentrumsplanen 2016, Vern og Utvikling

Vedlegg: Vedlegg 1_Utdrag av Sentrumsplanens plankart.docx

Vedlegg 2_Om sjøkanten fra 33/42 til 33/154.docx

Vedlegg 3_Om avstand mellom flytebrygger.docx

Kopi:

Kragerø kommune, Enhet for bygg og areal, postboks 128, 3791 Kragerø,
post@kragero.kommune.no

Kragerø havnevesen v/havnefogd Svein Arne Walle,
Ytre Strandvei 16, 3770 Kragerø
svein.arne.walle@kragero.kommune.no

g/bnr 815-33/44:

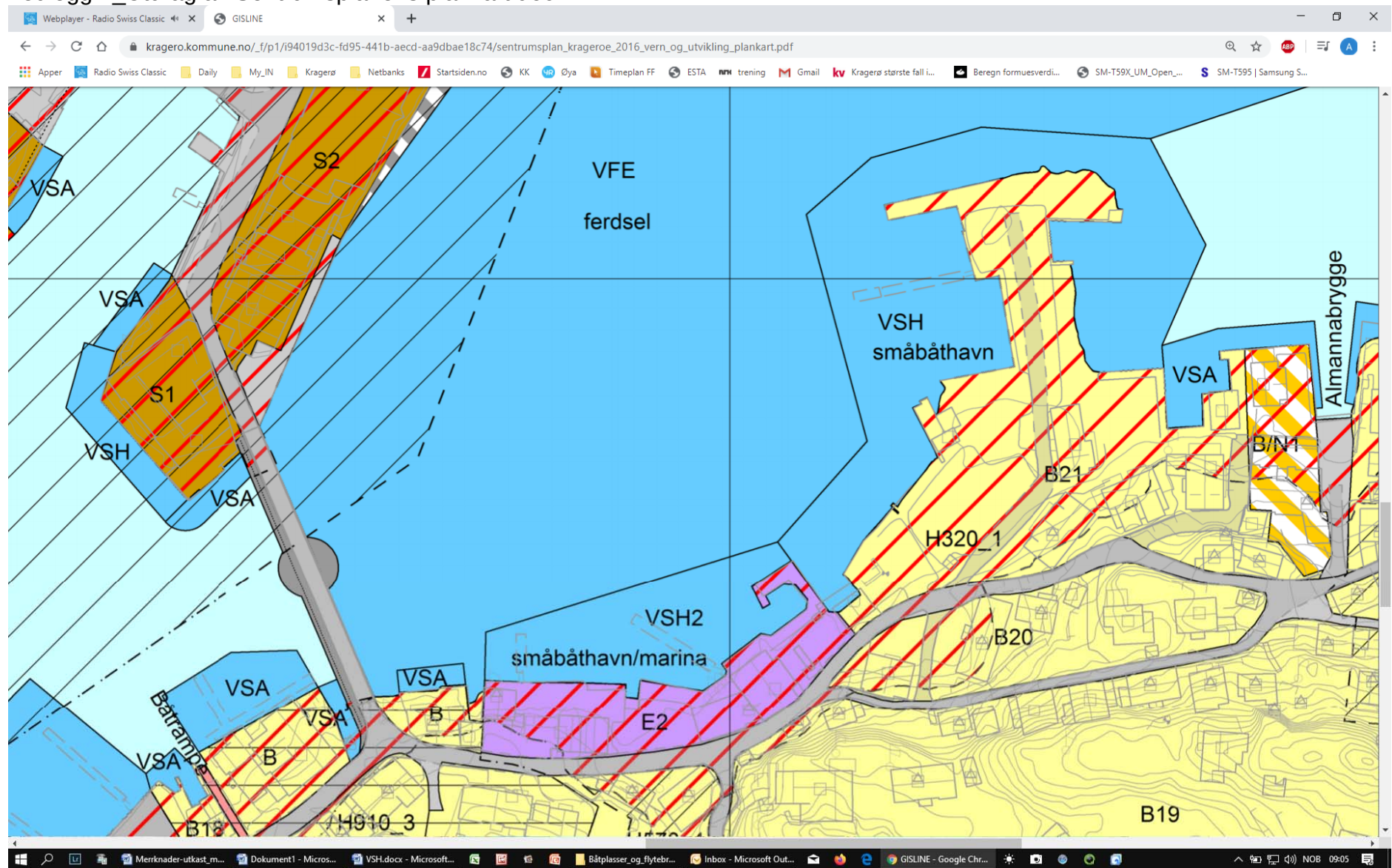
Tove og Bjørn Peder Sæther, Feltspatvegen 50, 2008 Fjerdingsby,
bjorn.peder.sather@outlook.com

g/bnr 815-33/231:

Anders Kristian Juel, ajuel66@gmail.com

Nils Reier Juel, Juel, nils.juel@dnb.no

Vedlegg 1_Utdrag av Sentrumsplanens plankart.docx



Vedlegg 2:

Om sjøkanten fra 33/42 til 33/154

På eiendommen 33/231 har det i perioden 2003-2013 blitt godkjent rammetillatelser for "Nybygg Sjøbod –bruksendring til leilighet / garasje – ny bryggefront" som erstatning for en gammel sjøbod. Rivetillatelse for denne bygningen er gitt i brev av 08.05.2003.

"I tilknytning til bygningen tenkes anlagt ny bryggefront fra MarinaService til hjørnet ved Gilles Johansson. Denne delen av tiltaket er planlagt i samarbeid med eiere av tilstøtende eiendommer."

Igangsettingstillatelse for nybygg garasje og brygge er gitt 03.02.2011, 24.03.2011 og ferdigattest er utstedt 05.12.2013

Prosjektet inkluderte utlegging av 2 stk utriggere fra bryggen med kapasitet til å fortøye 2 stk 12M båter på inntil 4M bredde ved bryggen foran garasjen.

Eldre brygge og bryggekant frem til 33/154 ble reparert og fikk nytt dekke.

Tidligere er det lagt ut bøyer m/moring med varierende kapasitet til å fortøye langs bryggekannten som ligger noen meter lenger ut, den største med kapasitet inntil 12M båt.

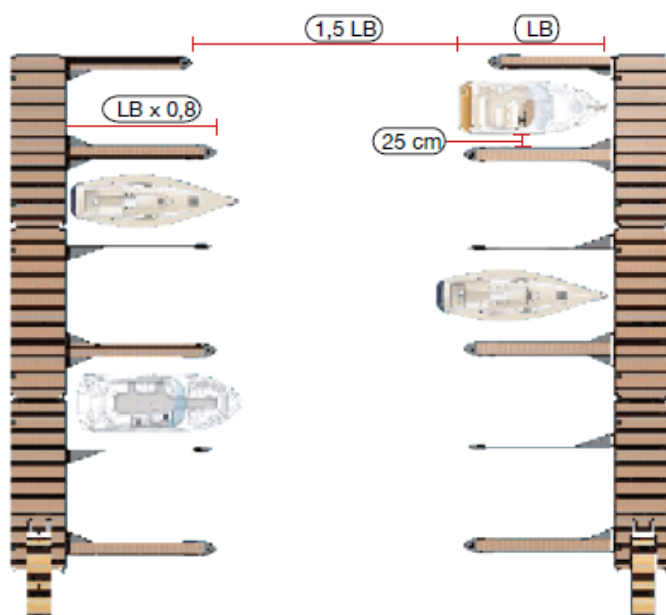
Langs sjøkanten til 33/44 er det lagt ut bøyer med kapasitet op til 8M båter

Vedlegg 3

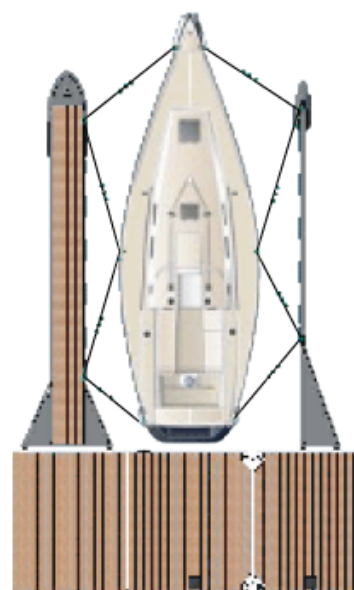
Om avstand mellom flytebrygger

I henhold til "Marinas design and operation, 1989", så er anbefalt netto lysåpning mellom 2 flytebryggene 1,5 ganger største båtlengde LB, se figur:

Kilde: Marinas design and operation, 1989



Illustrasjon av anbefalt avstand mellom brygger, samt båt og utriggere.



Anbefalt fortøyning med strekk-avlastere.

Slik at avstanden mellom flytebryggene bør være $LB + 1,5LB + LB = 3,5LB$, som ved 7M båtlengde (6M utriggere) tilsvarer minst **24M** avstand mellom flytebryggene for å sikre tilstrekkelig rom for manøvrering.

Ved "longside" båtplasser vil anbefalt fri åpning mellom fortøyde båter være som for fortøyning med utriggere, nemlig 1,5 ganger største båtlengde.

33/231 har i dag 2 stk 10M utriggere med kapasitet å fortøye båter med opp til 12 M lengde og 4 M bredde.

Vi må forvente at båter, som for kortere eller lengre perioder vil fortøye til flytebryggen som fører ut til bølgebryter og brennstoffsalg vil være minst like store. Avstanden mellom de 2 flytebryggene bør altså være: $4M + 1,5LB + 4M = 8M + 1,5LB$, som ved 12M båtlengde skulle tilsvare minst **26M** avstand mellom flytebryggene?

På grunn av usikkerhet hvor lenge (av gangen) større båter vil ligge longside ytterst mot bølgebryter/brennstoffsalg og at eksisterende utriggere hos 33/231 bare er 10M, er det ikke urimelig, for dimensjonering av avstanden mellom flytebryggene, å redusere største dimensjonerende båtlengde til 10M?

Minste avstand mellom flytebryggene bør da være minst 23M eller også i avstand 11,5M fra forlengelsen av den felles grenselinje!

Flytebryggen til 33/231+44 er dimensjonert for/begrenset til 8M båtlengde. Beregnet avstand fra grenselinjen mot 33/42 til grenselinjen mot 33/154 blir da 28,5M. I følge kommunens kartside disponerer eiendommene sammen en sjøkant på lengde 28,7M og åpner dermed for at sikker manøvrering i aktuelt sjøområdet er mulig.

Flytebryggen + de 2 eksisterende utriggere fra bryggen foran garasjebygget vil til sammen vil gi mulighet for inntil 10 båtplasser. 33/231 og 33/44 disponerer som før nevnt, både enkeltvis og samlet, mer enn de 5 parkeringsplassene som er påkrevet (6 av båtplassene er leid ut til beboere på Øya, som dermed egentlig ikke trenger P-plass?).

Jon Morten Halleraker

Galeioddveien 1

3770 KRAGERØ

Arkitekthuset Kragerø AS
P. A. Heuchs gate 25
3770 KRAGERØ

Kragerø, 23. januar 2020

KRAGERØ KOMMUNE – VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID
GALEIODDVEIEN . G/BNR 33/45 M.FL. – VARSEL OM UTBYGGINGSAVTALE

Som eier av eiendommen g/bnr 33/35 har jeg følgende merknader til PlanID 195" Galeioddveien",
Deres ref.: 2583.1

Mine kommentarer til overnevnte plan refererer seg i det vesentligste til planer om utvidelse av bryggeanlegg, samt generelt til regulering av området som også omfatter min eiendom.

Brygger

For en tid tilbake ble det fra Marina Service sendt ut nabovarsel i forbindelse med søknad om å få utvide bryggeanlegget. I det første forslaget var bryggene lagt slik at området utenfor min brygge var tiltenkt som område for adkomst til en del av det nye bryggeanlegget. Jeg tok opp dette med Kristian Klausen, og fortalte at jeg så dette som en utilbørlig inngripen i mine muligheter for å utvikle min eiendom. Vi hadde flere hyggelige møter om saken, og det ble sendt ut et nytt nabovarsel der bryggeanlegget var blitt «speilvendt» slik at det var lukket mot min eiendom med ankomst fra den andre siden. Dette nabovarselet ble signert av meg.

Det er derfor med stor forundring jeg ser at de det forslag som nå foreligger til uttalelse har snudd bryggene tilbake til slik de så ut i det forslaget som ikke ble god tatt. I det gode samarbeidets ånd, og det gode naboskapets ånd skal jeg inntil videre regne dette som en feil som ikke har blitt fanget opp under utarbeidelse av de nye forslagene.

For å forklare dette skal jeg bare kort redegjøre for hvorfor jeg ikke ville godkjenne den første utgaven av nabovarsel. Dersom 10 – 20 båten skal bruke arealet utenfor min brygge som adkomst vil dette begrense vår bruk av egen eiendom. Det vil ikke være mulig å fortøye båter mellom bøye og brygge. Det vil etter all sannsynlighet heller ikke være mulig å legge ut utriggere eller brygge fra min eiendom. I høysesongen vil jeg heller ikke tro at det vil være tilrådelig med bading fra min brygge.

Det foreligger i dag tillatelse fra Kragerø Kommune til å legge ut tre bøyer ut fra min brygge. Per i dag ligger det en bøye som er lagt ut av meg. I tillegg lå det en annen bøye som ble tatt av isen sist vinter. Denne vil bli erstattet på samme plass til våren.

I sum anser jeg at disse momentene er slik at det må vurderes som en vesentlig begrensning i bruken av min eiendom, og således må vurderes som utilbørlig. Dette ble som nevnt kommunisert ved utsendelse av det første nabovarselet, og deretter korrigert i det andre.

Det bør, var vist i nabovarsel 2 anlegges en flytebrygge der det fortøyes «longside» på siden mot min eiendom. Da må det tas hensyn til at dersom det legges ut en tilsvarende brygge fra min eiendom må avstanden mellom bryggene være i tråd med retningslinjene for slike bryggeanlegg. Se vedlegg.

Forslag til reguleringsplan

Det tilsendte varsel om oppstart av planarbeid omfatter også min eiendom. Dette er helt i tråd med mine ønsker, og slik jeg har gitt uttrykk for at jeg ønsker.

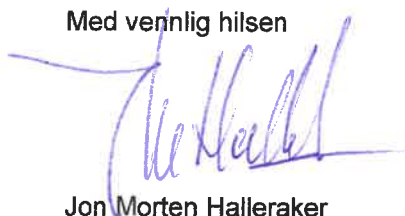
Den foreliggende «sentrumsplanen» regulerer stort sett hele sjøkanten rundt øya til ulike varianter av båtplasser. På det vedlagte kart fremgår det at utenfor min brygge er det avsatt et vesentlig mindre område enn hva som er tilfelle med alle de andre eiendommene rundt Øya. Jeg skal ikke spekulere i hvorfor det er slik, men legger samtidig ikke skjul på at min motivasjon for å være en del av det pågående planarbeidet er å få rettet opp denne skjevheten.

I Sentrumsplanen er hele sjøkanten fra Øybrua til og med Skjæret definert som Småbåthavn VSH med unntak av min eiendom som er vist som VSA. Slik jeg forstår det er VSA private bryggeanlegg. Det er riktig, og i tråd med slik jeg ønsker at det skal være. Størrelsen på VSA området er det imidlertid ikke lett å forstå bakgrunnen for. Brokaret på Øybrua er ca. 18 meter ut fra land. Det er ikke mulig å gå med båt, heller ikke særlig enkelt å padle mellom brokaret og land. Hvorfor det da er laget et VSA område på 6 meter er ikke til å forstå. Ser en på VSA området på den andre siden av brua, og det eksisterende bryggeanlegget der, er dette anlegget mer i tråd med de naturlige forutsetninger som ligger der. VSA område på 6 meter ut fra fast brygge gir heller ingen mulighet for å legge ut utriggere.

Det er tidligere fra Havnevesenet gitt tillatelse til å legge ut to 16 meter flytebrygger ut fra min eiendom. Denne er aldri blitt lagt ut og må søkes på nytt. Jeg nevner dette fordi det er gjort vurderinger tidligere der det er konkludert med at et bryggeanlegg ut fra min brygge ikke er til hinder for båttrafikken i sundet.

Jeg ber derfor om at det i det pågående planarbeidet legges inn en flytebrygge ut fra min eiendom. Lengden på denne bør tilpasses de andre planene i området.

Med vennlig hilsen



Jon Morten Halleraker

Rory Margetts
Schweigaardsv. 19,
3770 Kragerø.
Tlf. 97623668
rory@kebas.no

Kragerø den 24.01.20

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

Varsel om oppstart av planarbeid - Galeioddveien, Øya. Gnr. 33, bnr 45. m.fl.

I forbindelse med oppstart av planarbeid - Galeioddveien, Øya. Gnr. 33, bnr 45. m.fl., vil jeg, eier av Gbnr. 33/130, gjøre dere oppmerksom på at jeg har en båtplassrettighet i det berørte området, Gbnr. 33/1 (se vedlegg 1 og 2.). Jeg ønsker derfor å bli innformert/kontaktet om det skulle bli aktuelt med planer om forandringer i det gitte område.

.....
Rory Margetts



Ytre Strandvei, Adresse

Dato: 13.01.2020

Målestokk: 1:250

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2020 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Vedlegg 1.



Møllerstubbakken, Adresse

Dato: 13.01.2020

Målestokk: 1:250

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2020 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Vedlegg 2.

Oppstart av planarbeid - Galeioddveien, Øya. Gnr. 33, bnr 45. m.fl.

Kommentarer, merknader og opplysninger fra styre i Øya Vel v/ leder Finn Arthur Forstrøm

Dato: 26.1. 2020

1 Kommentarer, merknader og synspunkter fra Øya Vel

Det pågående planarbeidet berører sentrale deler av øya. Øya vel ønsker, med utgangspunkt i foreningens vedtekter¹, å følge planarbeidet. Dette skriftlige bidraget er det første innspillet fra oss.

Våre kommentarer, merknader og synspunkter bygger på vår innsikt i saken ² og må ses i lys av dem.

Sentrale spørsmål som våre 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

Punkt 1-5 er angitt som sentrale temaer i planarbeidet.

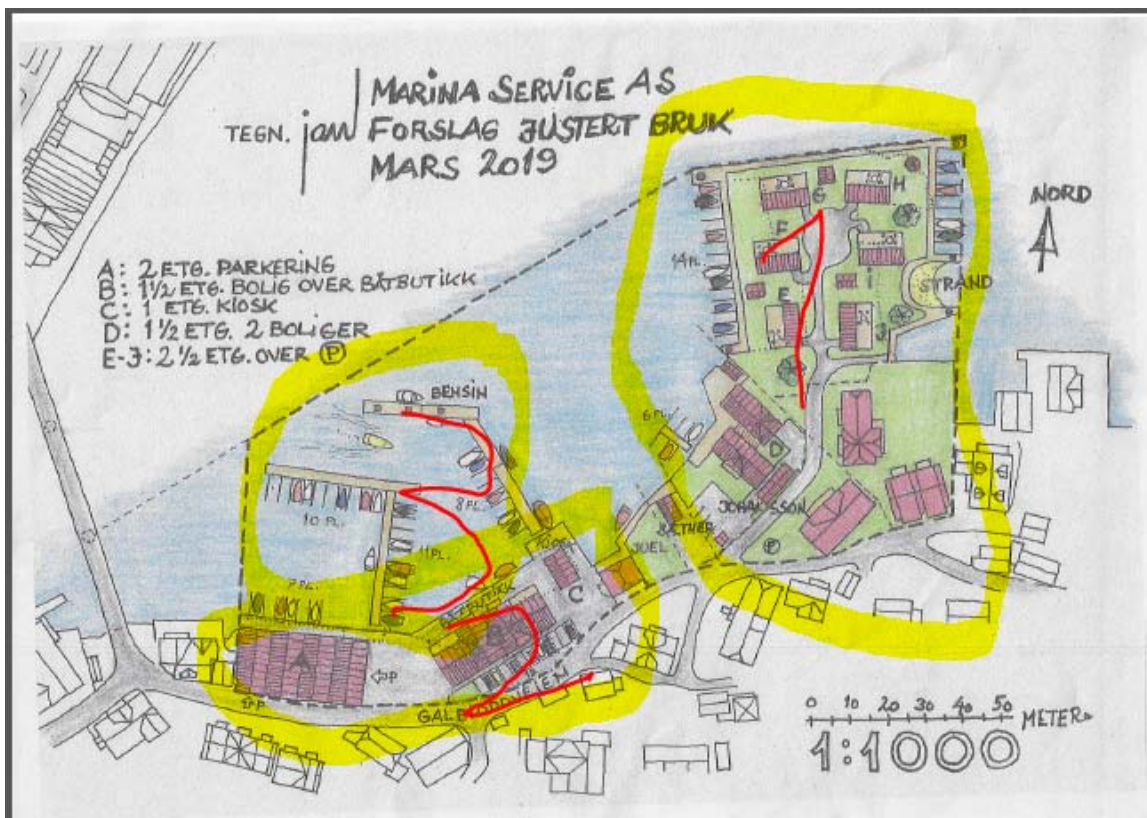
Punkt 6 er et viktig tilleggstema for beboerne på Øya, fordi deler av den begrensede kapasiteten for både båt- og parkeringsplasser i dag benyttes av andre enn beboere. Dette øker direkte og indirekte trafikken over øyabrua (med 1-felt) og videre gjennom byen med de problemene de skaper for trafikksikkerheten.

I varselet heter det at «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». Vellet støtter dette, men tror likevel det er viktig å legge til et punkt 7 for å sikre at vi ikke glipper viktig historie.

Med dette som utgangspunkt er følgende innspill til planen, der vi på noen punkter har referert til områder i skissen fra mars 2019:

¹ Utdrag: Øya Vel er partipolitisk nøytral, men forplikter seg likevel til å behandle saker som gjelder eller berører **beboere** på Øya. Foreningen skal arbeide for å ivareta bydelens og **medlemmenes** interesser og for å øke trivselen blant beboerne på Øya. Det betyr at Øya Vel skal/ bør bant annet engasjere seg i plan- og regulerings spørsmål som gjelder hele området eller enkeltpersoner. **Beboere** gjelder ikke bare fastboende. Næringsdrivende er også velkomne som **medlemmer**. Marina Service er medlem av foreningen.

² Er lagt til kapittel 0,



Utvikling av næringsvirksomheten til Marina Service AS

Marina Service er en viktig næringsaktør i Kragerø. Det er viktig at virksomheten får utvikle seg innenfor Kragerø kommune. Strategien om flytting av deler av virksomheten fra Øya til Tangen/ Fikkjebakke ser for vår del ut å være fornuftig for å få til det. Isolert sett vil en slik flytting blant annet bidra til mindre trafikk til/fra øya, noe som vil være en positiv effekt.

Tilgang til båtplasser og parkeringsplasser for bydelens beboere.

Deler av den begrensede kapasiteten for både båt- og parkeringsplasser benyttes som nevnt av andre enn beboere på øya i dag. Det gjelder- så langt vi er kjent med – blant annet den eksisterende båthavna med parkering innenfor område 1 i dag.

En småbåthavn som samler eksisterende båtplasser i område 1 innenfor planområdets område 3 bak en beskyttende bølgebryter vil isolert sett ikke endre antall båtplasser – så vidt vi skjønner.

Det viktige for beboerne på Øya er om flyttingen innebærer at flere eller færre vil bli leid ut til beboere fra Øya enn i dag. Blir det flere lokale som leiere, blir det behov for færre parkeringsplasser og mindre trafikk over brua og fiskebrygga.

For å sørge for at andelen av båtplasser som leies av lokale øker (aller helst blir 100%), kan et virkemiddel være at det ikke knyttes parkeringsmulighet til disse båtplassene. (Innebærer i praksis også at kommunen frafaller eventuelle krav om parkeringsplasser knyttet til båtplassene)

Antall boliger, byggehøyder, arkitektonisk utforming og fjernvirkning for byggetiltak

Så langt vi kjenner det, jfr. kapittel 2, er omfanget om nye boliger på et fornuftig nivå i forhold til arealet. Nye beboere, spesielt de som bor her hele året, er positivt for øya,

Når det gjelder arkitektonisk utforming og fjernvirkning for byggetiltak er det viktig at både bryggeanlegg og bebyggelse «passer inn». Siktelinjer mot sjø er viktig.

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

Svært positivt at det:

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

Hadde vært flott om det også legges til rette for en «allmannsmulighet» til å sette i land/ ta på passasjerer i tilknytning til vei fra båt et eller annet sted innenfor planområdet.

Det er nevnt fra flere beboere at allmannabrygga som tidligere fantes på Legatets eiendom muligens gir oss øyborere rettigheter i dag. Vi kan ikke dokumentere at det finnes/ ikke finnes en slik «rettighet», men Vellet har ønske om at dette er et tema som avklares i reguleringsarbeidet.

Eventuelle bryggerett og annen rett til sjø hver enkelt beboer måtte ha innenfor planområdet har Vellet ingen samlet oversikt over. Informasjon om slike eventuelle krav kommer derfor ikke fra Øya Vel.

Ivaretagelse av eventuelle «verneverdig» bygningsmasse

Det eneste bygget som eventuelt er i denne kategorien er så vidt vi er kjent med- den «rød bua» innenfor område 2. Bygningen som er eiet av Nils Lauersøns Legat har historisk betydning. Hvorvidt den historiske betydningen er såpass marginal at den ikke bør bevares for ettertiden er også et spørsmål som Vellet ønsker avklart i løpet av reguleringsarbeidet.

2 Innsikten vi baserer våre synspunkter på

2.1 Vedtak i bygningsrådet. Midlertidig dispensasjon fra forbudet mot tiltak i 100 – meters beltet langs sjø og fra sentrumsplanen.

Hovedutvalg for Plan, bygg og miljøes vedtak/innstilling

1. Med hjemmel i plan- og bygningslovens (pbl) § 19-2 gis det en midlertidig dispensasjon fra pbl § 1-8 (forbudet mot tiltak i 100 – meters beltet langs sjø). Det anbefales også å gi en midlertidig dispensasjonens fra sentrumsplanen. Dispensasjonene vil gjelde i 3 år fra vedtaksdato.
2. Etter en helhetsvurdering kan Hovedutvalg for plan bygg og miljø ikke se at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. En kan heller ikke se at allmenne friluftsinnteresser eller allmennheten for øvrig blir negativt berørt.
 - a. Fordelene ved å gi dispensasjon anses for å være klart større enn ulempene fordi området vil bli brukt slik kommunedelplanen har blitt vedtatt, og at forholdene legges til rette for en næring som er tilpasset dagens behov og muligheter.
 - b. Her vil det også være samfunnsmessige fordeler i form av videre utvikling av bedriften, samtidig at det skapes flere arbeidsplasser og unngå fraflytting.
 - c. En utvidelse av eksisterende marina og dimensjonere opp eksisterende bryggeanlegg er helt nødvendig, og et godt grunnlag for å opprettholde virksomheten i bedriften.
 - d. Sikkerheten vil også bedres når drivstoffpumper flyttes vekk i fra bygninger på land.
3. Under henvisning til dispensasjonene i punkt 1 og under henvisning til pbl §§ 20-1 og 20-3 gis det rammetillatelse til oppføring og utvidelse av eksisterende marina som omsøkt på følgende betingelser:
 - a. Tiltaket må ikke påbegynnes før det er søkt om og gitt igangsettingstillatelse
 - b. Arbeidstilsynets vilkår må etterkommes

- c. Det må foreligge tillatelse fra Havnevesenet
 - d. Ved bruk av anlegg for reparasjoner, klargjøring og vask av båter og motorer er det svært viktig at det planlegges og gjennomføres forurensingsdempende tiltak. Bunnstoffrester og begroing skal samles opp og ikke føres til sjø, og det skal ved pumpeanlegg være barrierer og tiltak på stedet som sikrer mot at drivstoffsøl ender i sjøen, også småsøl.
4. Søknaden behandles for øvrig videre administrativt.

2.2 Vedtak/synspunkter fra havnestyret

Det framgår av bygningsrådets vedtak at det må foreligge tillatelse fra Havnevesenet. Vi kjenner ikke til hvilke vedtak havnestyret har gjort vedr. dette.

2.3 Varselet om oppstart

Varsel om oppstart av planarbeid - Galeioddveien, Øya. Gnr. 33, bnr 45. m.fl..

Varselet gjelder igangsatt planarbeid i området ved Marina Service på Øya.

Hensikten med reguleringsarbeidet er å legge til rette for boliger, forretningsarealer og småbåtanlegg. I tillegg kommer veier, promenade og fellesareal med allmenn tilgjengelighet. Det varsles om et mulig behov for utbyggingsavtale mellom utbygger og Kragerø kommune vedrørende veianlegg. I tillegg varsles mulig utbyggingsavtale vedrørende avløpsanlegg.

[Annonse](#) (PDF, 670 kB)

[Oversiktskart](#) (PDF, 570 kB)

[Områdekart](#) (PDF, 806 kB)

[Varslingsbrev](#) (PDF, 2 MB)

[Referat fra oppstartsmøtet](#) (PDF, 2 MB)

Eventuelle kommentarer, merknader, opplysninger eller annet som kan ha betydning eller interesse for planarbeidet, kan sendes skriftlig til:

Arkitekthuset Kragerø AS, P.A. Heuchs gt. 25, 3770 Kragerø
Eller pr epost til Epost: post@arkitekthuset.no

Kopi av merknad sendes til Kragerø kommune.

Frist for innspill er 26.01.2020

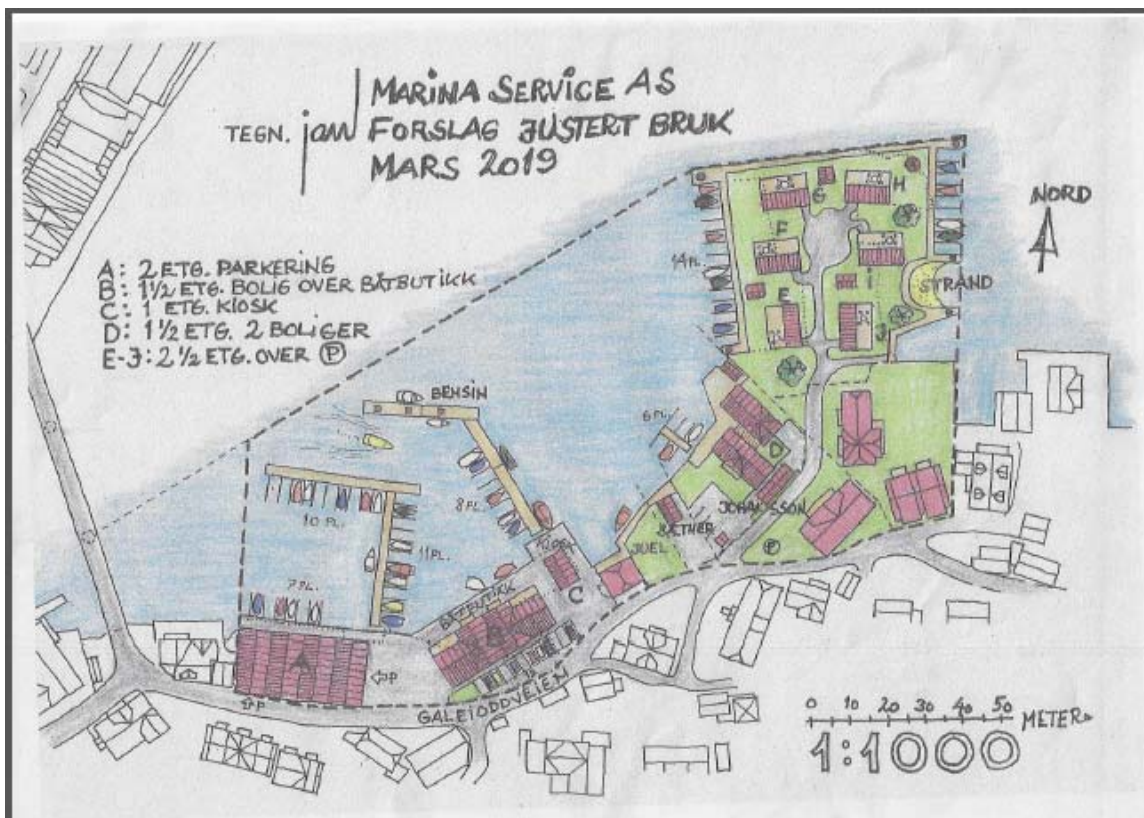
Kontaktinfo

Trond Hjellvik
Ingeniør/Arealplanlegger

 [Send e-post](#)

 [410 82 538](tel:41082538)

2.4 Status nå på overordnet plan



Fra varselet framgår blant annet:

- 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. forslåes 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.
- 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.