

Kommunedelplan for byggegrense mot sjø

Planbeskrivelse



Plan-id 2023101

Høringsutkast

Endringsliste

Rev	Dato	Beskrivelse av endringen	Sidemannskontroll	Godkjent av
1	28.04.2023	Revisjon iht. 1. gangs behandling	NOSIEL	NOALST

Sweco Norge AS
Prosjekt
Prosjektnummer
Kunde
Dato
Oppretta av
Dokumentreferanse

Organisasjonsnr. 967032271
Kommuneplanens arealdel, Kragerø
10228252
Kragerø Kommune
22.02.2023
Signe Vinje
Planbeskrivelse KDP byggegrense

Innholdsliste

1.1	Bakgrunn.....	5
1.2	Overordnede føringer.....	5
1.2.1	Plan- og bygningsloven	5
1.2.2	Statlige føringer	6
1.2.3	Regionale føringer	6
1.2.4	Kommunale føringer	6
1.3	Planprosess og medvirkning.....	8
1.3.1	Planprogrammet for dette planarbeidet.....	8
1.3.2	Organisering av prosessen	9
1.3.3	Medvirkning	9
1.3.4	Planprosessen.....	10
1.3.5	Innspill til varsel om oppstart og planprogram.....	10
1.4	Utredningskrav	10
1.5	Landbruk	11
2.	Planbeskrivelse	12
2.1	Plandokumentene	12
2.2	Fremgangsmåte.....	12
2.3	Beskrivelse av foreslåtte endringer	12
2.3.1	Plankart.....	13
2.3.2	Bestemmelser.....	13
2.4	Forholdet til andre planer	15
2.4.1	Kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Kragerø sentrum.....	15
2.4.2	Andre reguleringsplaner	15
2.4.3	Fremtidige endringer i andre planer	15
2.5	Plangrep.....	15
2.5.1	Nye boenheter	15
2.5.2	Utvidelse av eksisterende bebyggelse.....	15
2.5.3	Fritidsbebyggelse	16
2.5.4	Boligbebyggelse	16
2.5.5	Sentrums- og byutvikling	16
2.5.6	Næring	17
2.5.7	Landbruk- natur og friluftsliv (LNF).....	17
2.5.8	Annen arealbruk	18
2.6	Unntak fra byggegrensene	19
2.7	Arealregneskap.....	20
3.	Hensyn i strandsonen	21
3.1	Landskap.....	21
3.2	Naturmangfold	21
3.3	Kulturmiljø	22
3.4	Friluftsliv	23
3.5	Barn og unges interesser.....	24
3.6	Klimatiltak.....	24
3.7	Klimatiltak knyttet til naturhendelser er beskrevet under kapittelet 3.8 Landbruk	25
3.8	Landbruk	25
3.9	Risiko og sårbarhet	25
3.9.1	Havnivåstigning	26
3.9.2	Flom og skred	26
3.9.3	Særskilt om kvikkleireskred.....	26

3.9.4	Overvann	27
3.9.5	Oppsummering av risiko og sårbarhet	28
3.10	Saksbehandling etter planen	28

1.1 Bakgrunn

Kragero kommune er en kystkommune med stor skjærgård, og dermed en relativt stor utbygging i strandsonen. Det ligger i dag ca. 2340 hytter og 1220 boliger i hundremetersbeltet. Av disse ligger 1470 hytter og 240 boliger i rent LNF-formål.

Siden det ikke er vedtatt en juridisk bindende byggegrense mot sjø, er i praksis alle tiltak i 100-metersbeltet ulovlig i henhold til plan- og bygningslovens (PBL) § 1-8. Dette har ført til en uforutsigbar situasjon for grunneiere og byggenæring, samt en svært stor pågang av dispensasjonssøknader og ulovlig utbygging.

Arbeidet med denne kommunedelplanen er forankret i kommunal planstrategi, vedtatt i 2020, der det står om planbehov:

«Juridiske byggegrenser i kommuneplanens arealdel:

Det er behov for inntegning av juridiske byggegrenser mot sjø i plankart.

Spesielt viktig i områder med mye bebyggelse og aktivitet. Det vurderes også om LNF er riktig arealkategori i disse områdene.

Byggegrense i plan gir forutsigbarhet i forhold til utviklingsmuligheter. Og det vil kunne forenkle saksbehandling og det vil kunne gi en reduksjon i antall dispensasjonssøknader.

Arbeidet startes snarest mulig i form av en kommunedelplan, slik at den kan iverksettes før kommuneplanen blir vedtatt.»

Byggegrensen mot sjø skal balansere allmennhetens interesser, naturmangfold og kulturminneverdier, og samtidig muliggjøre utbygging der det er fornuftig.

Byggegrensen utarbeides som en kommunedelplan for å sikre en grundig prosess som legger til rette for medvirkning og eierskap til byggegrensene. Nærmere detaljer og bestemmelser om arealbruken i strandsonen vil avklares i rulleringen av kommuneplanens arealdel.

I denne planen videreføres gjeldende arealbruk i kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Kragero sentrum og reguleringsplaner. Endringene innebærer at byggegrensene vises på plankartet og at en del bygninger som til nå har ligget i LNF, nå ligger i LNF spredt utbygging.

1.2 Overordnede føringer

1.2.1 Plan- og bygningsloven

Plan og bygnings lovens §1-8. Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag, gjør det klart at det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i 100-metersbeltet. Forbudet gjelder tiltak etter §1-6 førsteledd, utenom fasadeendringer, oppsummert under her:

- Oppføring, riving og endring
- Endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjon og anlegg
- Terrenginngrep, opprettelse og endring av eiendom
- Annen virksomhet og endring av arealbruk som vil være i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner

Forbudet gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. PBL §§11-9 nr. 5 og 12-7 nr.

Bygninger i 100-metersbeltet:

- 2340 hytter
- 1220 boliger

I LNF-formål:

1240 hytter (53%)

240 boliger (20%)

2, eller der kommunen i kommuneplanens arealdel har tillatt oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs, jf. §11-11 nr. 4.

1.2.2 Statlige føringer

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (Heretter kalt SPR for strandsonen)

De statlige planretningslinjene tar utgangspunkt i plan- og bygningslovens byggeforbud i 100-meterbeltet, men gir unntak der kommuneplanen definerer byggegrense mot sjø. Strandsonen i Kragero er lagt i planretningslinjens sone 1, kystkommunene i Oslofjordregionen. Her skal byggeforbudet praktiseres strengt, og dispensasjoner skal unngås.

I kommuneplan og reguleringsplan gis det retningslinjer om at utbygging skal konsentreres til utbygde området. Interesser for fastboende skal prioriteres før fritidsboliger, og det skal settes krav til reguleringsplan for ny utbygging. Privatisering av strandsonen og tilkomstveger skal unngås.

Ny bebyggelse bør plasseres i tilknytning til eksisterende tettsteder, og så langt unna sjøen som mulig. Utvidelse av eksisterende bebyggelse skal så langt som mulig skje i retning bort fra sjøen.

Kommuneplanen bør inneholde bestemmelser om maksimal størrelse på bygninger og eventuell utvidelse av fritidsboliger i strandsonen. Terrenginngrep, utbygging av veger, annen infrastruktur og tomteopparbeiding skal skje slik at inngrep blir minst mulig, og det skal bli lagt vekt på løsninger som bedrer eksisterende landskapssituasjon og allmenn tilgang til sjøen.

1.2.3 Regionale føringer

Regional kystsoneplan for Telemark

Opprinnelig var hensikten å lage en ny, felles kystsoneplan for Vestfold og Telemark, men etter det ble klart at fylket skal deles har forutsetningene blitt endret. En ny kystsoneplan er under planlegging.

Hensikten med regionale kystsoneplaner er å utarbeide føringer for arealbruken i de kystnære områdene, både på land og i sjø. Kystsoneplanen skal bidra til å tydeliggjøre og utdype *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen* (2021).

1.2.4 Kommunale føringer

Kommuneplan for Kragero

Kommuneplanen skal bestå av en samfunnsdel og en arealdel. I gjeldende kommuneplan vises både funksjonell strandsone og hundremetergrensen, men disse har ikke juridisk virkning. I praksis er det derfor byggeforbud i strandsonen i alle områder der byggegrense mot sjø ikke er avklart i reguleringsplan. Dette medfører en stor grav av dispensasjonssøknader og avslag på byggesøknader, som kunne vært unngått.

I Kommuneplanens samfunnsdel fastsettes de overordnede strategiene for Kragero kommune, mellom annet bruken av kystsone. Disse vil legge føringer for prioritering av byggegrensene.

Kommunedelplan for Kragero sentrum

Kommunedelplan for Kragero sentrum avklarer arealbruken i deler av sentrum. Her er det satt juridiske byggegrenser i bestemmelsene, som sier at byggegrense mot sjø er i hovedbygningens vegglinje. Sjøboder og uthus har byggegrense i vegglinje rundt hele bygningen.

Dette er en bestemmelse som i mange byggesaker har vært vanskelig å tolke, og det er et behov for at byggegrensen fastsettes som en avklart linje i plankartet.

Kommuneplanens samfunnsdel 2022 - 2034

Planen fastlegger følgende innsatsområder for planperioden:

- God oppvekst
- Aktiv alderdom
- Gode opplevelser
- Attraktivt bosted
- Grønn verdiskaping og innovasjon

I samfunnsdelen er det i tillegg fastsatt langsiktige arealstrategier. Følgende av disse er de mest relevante for bruk av strandsonen:

Nye områder for fritidsbolig skal i hovedsak etableres utenfor 100-metersbeltet i tilknytning til eksisterende utbyggingsområder. Forsiktig fortetting av eksisterende byggeområder kan vurderes i samsvar med byggegrense mot sjø, så lenge det ikke går på bekostning av tilkomst (snarveier og tilrettelagte veier) til friluftsområder og strandsonen, eller andre natur-, kultur- og landskapsverdier.

Sjønære næringsarealer skal prioriteres og sikres med formål og bestemmelser som ivaretar områdets nåværende og framtidige bruk. For områder for masseuttak skal det gis bestemmelser med krav om plan for avslutning av driften og for etterbruk.

I strandsonen skal boligeiendommer prioriteres når det gjelder tilgang til sjøboder og bryggeanlegg.

Grønne verdier som kulturlandskap, kulturmiljø, friluftslivsområder og naturmangfold skal sikres. Sammenhengende naturområder skal ikke splittes opp. Dyrka og dyrkbar mark skal fortrinnsvis ikke bygges ned eller splittes opp. Dyrka mark som blir nedbygget må flyttes og erstattes med minimum 3x det arealet som går tapt.

All fremtidig arealbruk skal utformes med det langsiktige mål å bedre levekårene for naturmangfoldet, også i vassdrag og sjøen. Nye byggetiltak innenfor nåværende og framtidig kartlagte a-lokaliteter for naturmangfold skal unngås. For b- og c-lokaliteter skal det foretas en helhetlig vurdering.

En sammenhengende grønnstruktur som sikrer tilkomst til viktige friluftsliv- og naturområder fra boligområder og sentrum skal sikres.

Klimatilpassing: Utbygging skal tilpasses framtidig klima, og dette skal gjenspeiles i måten framtidige bygninger og infrastruktur utformes, og hvordan landskapet bearbeides. Bygninger og infrastruktur skal sikres mot uønskede hendelser, blant annet gjennom en helhetlig planlegging og håndtering av overvann.

Kommuneplanens arealdel

Gjeldende arealplan ble vedtatt i 2019 og gjelder frem til den oppheves av nytt planvedtak. Planen viser funksjonell strandsone og 200 m strandsone. I tillegg er det lagt inn byggegrenser mot sjø i noen byggeområder:

- Kil – (Rinde/Saltbutangen)
- Kilsfjorden (hytteområdet syd for Lyngdalen)
- Lovisenbergveien (v/ nr 79)
- Helle (Vaterlandsveien og Fossingveien vest for Kleivaveien)

Områder for boligbebyggelse i LNFR-områder ble videreført i denne rulleringen, noen av disse innenfor strandsona. Bestemmelsene for disse gjelder kun boligeiendommer. For fritidseiendommer innenfor de avsatte arealene gjelder LNFR-formålet på vanlig måte. Det er ikke lagt inn byggegrenser i disse områdene.

Ved rulleringen av planen i 2019 ble det i tillegg to områder for fritidsbebyggelse i LNFR lagt inn: Ett på Knipodden og ett ved Garnvik i Langårsund. Heller ikke i disse er det vist byggegrense mot sjø.

Andre relevante planer som har relevans for kommunedelplanen.

- Eksisterende reguleringsplaner
- Forvaltningsplan for skjærgården
- Hovedplan VA 2021 - 2031
- Kragero - En næringsvennlig kommune- vedtatt av kommunestyret 8.11.18
- Reiselivsplan
- Kommunedelplan for Kragero sentrum 2016
- Strategisk plan for kulturminner 2017

1.3 Planprosess og medvirkning

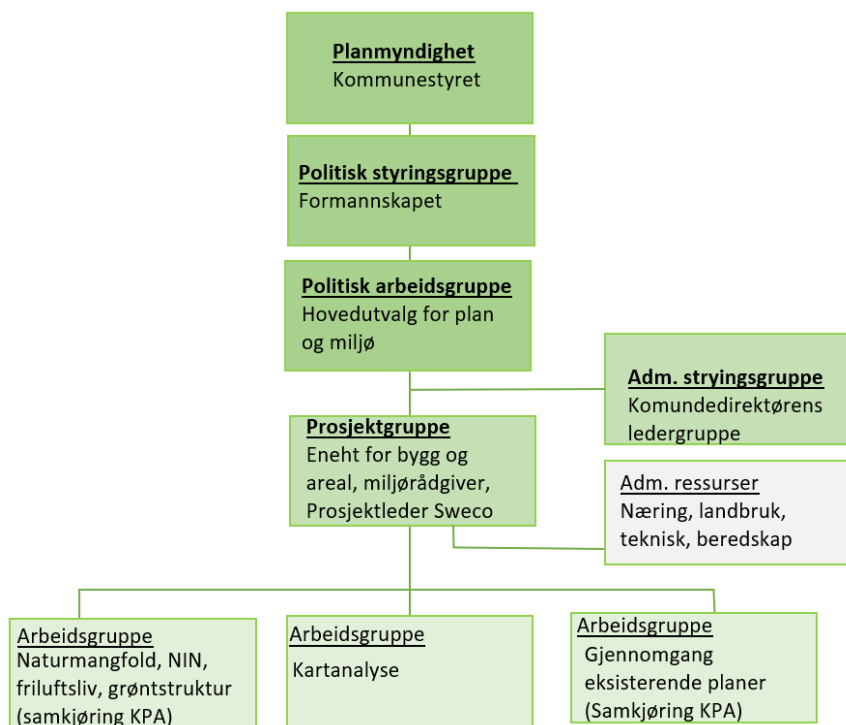
1.3.1 Planprogrammet for dette planarbeidet

Planprogrammet, vedtatt 13.06.2022, tar for seg metode for å fastsette byggegrensen. For å fastsette byggegrensen mot sjø legges det opp til en analyse av strandsonen.

Byggegrensen skal senere legges inn i kommuneplanens arealdel, som utarbeides i en separat planprosess. Den kommer til å fastsette byggegrenser i eksisterende utbyggingsformål og reguleringsplaner. Endringer av utbyggingsformål (for eksempel fra LNF til bolig) skal avklares og konsekvensutredes i kommuneplanens arealdel, og da må byggegrensen også avklares.

1.3.2 Organisering av prosessen

Organiseringen samkjøres med prosessen for kommuneplanens arealdel, og organisasjonsstrukturen er lik.



Det er kommunestyret som vedtar planen. Formannskapet er politisk styringsgruppe og gjør nødvendige vedtak som knyttet til plan- og bygningsloven som delegasjonsreglementet i kommunen har lagt til formannskapet. Hovedutvalg for plan og miljø behandler i tillegg mindre spørsmål og avklaringer som kommer undervegs.

1.3.3 Medvirkning

Det har blitt lagt opp til en medvirkningsprosess der alle interesserte kom med innspill både i forbindelse med høring av planprogram og høring av planforslag.

I løpet av prosessen har følgende interne fagfelt blitt involvert:

- Landbruksrådgiver Eirik Dobbedal
- Miljørådgiver Elke Karlsen
- Næringssjef Geir Helge Lia

Regionale og statlige høringsinstanser har blitt involvert i regionalt planforum ved to anledninger, i tillegg til regionalt planforum i forbindelse med planprogram.

I forbindelse med varsel om oppstart ble det opprettet en medvirkningsportal der alle, inkludert barn og unge, ble invitert til å legge inn informasjon om møtesteder, snarveger og områder for forskjellig aktivitet som friluftsliv, bading, fiske og lignende. Dette er til en viss grad blitt benyttet, og vil benyttes enda mer målrettet i rulleringen av kommuneplanens arealdel, der endelig arealbruk skal avklares.

1.3.4 Planprosessen

Planprosess for kommunedelplan ble samkjørt i oppstarten med kommuneplanens arealdel, jfr. Pbl kap 11.

Varsel om oppstart av planarbeid og med forslag til planprogram ble sendt ut felles for Kommunedelplan for byggegrense mot sjø og Kommuneplanens arealdel. Oppstart ble kunngjort 01.04.2022 med frist for innspill/merknader til 20.05.2022. Planprogrammet ble vedtatt av Formannskapet 14. juni 2022.

1.3.5 Innspill til varsel om oppstart og planprogram

Da høringsfristen var ute, hadde det kommet inn 277 innspill til kommuneplanens arealdel og byggegrenseplanen. Flere av disse innspillene var felles for begge planene.

- 12 innspill fra private og næringsdrivende dreide seg om konkrete forslag til byggegrenser.
- 5 innspill fra offentlige aktører omhandlet byggegrenser.
- 2 innspill fra lag og organisasjoner.

De aktuelle innspillene om byggegrensene er oppsummert og vedlagt i eget vedlegg.

1.4 Utredningskrav

Plan- og bygningsloven (2008) fastsetter et krav om at alle planer etter loven skal ha en beskrivelse av planens virkninger. Utredningskravet må vurderes for den enkelte plan ut fra antatte virkninger for miljø og samfunn, nærmere angitt i forskrift om konsekvensutredninger (2017). Omdisponering og endringer i arealformål og bestemmelser ligger til grunn for vurdering av virkningenes omfang.

SPR for strandsonen setter også krav til utredninger i forbindelse med fastsetting av byggegrense. Det skal gjennomføres en kartlegging av strandsoneverdiene naturmangfold, friluftsliv, landskap, kulturmiljø og andre allmenne interesser.

Omtale av planens konsekvenser fremkommer i konsekvensutredningen som er vedlagt, samt i kapittel 3. Der blir det beskrevet hvilke grep som gjøres for å sikre hensynene i strandsonen.

Konsekvensutredningen tar opp temaene:

- Landskap
- Friluftsliv
- Naturmiljø, inkludert vurdering av vannressursloven og naturmangfoldsloven.
- Kulturminner og kulturmiljø
- Dyrka og dyrkbar mark
- Næringsliv
- Tettstedsnære grøntareal

Det er også gjennomført en overordnet risiko- og sårbarhetsanalyse i kap. 3.8

1.5 Landbruk

Landbruksverdiene i langs hundremetersbeltet er relativt lave, men det finnes spredte områder med dyrka og dyrkbar mark. Teigene er relativt små. Planforslaget har som formål å begrense nedbyggingen av dyrket mark til et minimum.

Byggegrensene kommer i konflikt med dyrka mark der som boliger eller fritidsboliger ligger mindre enn 5 meter fra dyrka eller dyrkbar mark. Der dette er tilfelle har byggegrensene blitt trukket tilbake mot fasadeliv.

Konsekvensene for landbruk anses å være små.

Risiko og sårbarhet

2. Planbeskrivelse

2.1 Plandokumentene

Planen består av følgende dokumenter:

- Arealplankart
- Planbeskrivelse med risiko- og sårbarhetsanalyse
- Planbestemmelser
- Vedlegg:
 - o Konsekvensutredning
 - o Prinsipp for fastsetting av byggegrense mot sjø

2.2 Fremgangsmåte

Byggegrensene er utarbeidet med utgangspunkt i føringene i planprogrammet og vist i prinsipp for fastsetting av byggegrense mot sjø, se vedlegg.

Arbeid med fastsetting av byggegrenser er utført i en felles arbeidskartportal. Kartportalen viser eksisterende, offentlige temakart samt egenproduserte kart som sortering av bygningstyper, avstandslinjer mot sjø og buffer rundt bygning. Alle byggegrensene er skissert i arbeidskartportalen og videreutviklet og sikret mot eksisterende linjer i Focus Arealplan.

Byggegrensene er basert på terrengforhold, funksjonell strandsone og eventuelle siktlinjer mot sjø. I noen tilfeller kan bebyggelse som ligger rett bak annen bebyggelse få tillatelse til å bygge i retning sjøen.

Alle linjene er tegnet og kvalitetssikret av sidemann før de ble eksportert. Hensyn og vurderinger mot de aktuelle temaene er vurdert etter hvert som linjene fastsettes.

2.3 Beskrivelse av foreslåtte endringer

Kommunedelplanen skal avklare hensynene i strandsonen, og sette rammer for utbygging. Det er politisk vedtatt at kommunedelplanen ikke skal legge til rette for nye bygninger i 100-metersbeltet, men det er behov for å forenkle og tydeliggjøre prosessene med saksbehandling av byggesaker. Det innebærer mellom annet å tilpasse arealformål for alle bygninger som ligger i LNF.

Grepene som er gjort i planen blir beskrevet i de følgende delkapitlene.

2.3.1 Plankart

Plankartet viderefører arealformål i gjeldende kommuneplan og reguleringsplaner. De eneste endringene som er gjort i plankartet er:

- Det er lagt inn linjer for byggegrense
- Det er lagt inn nye områder for LNF spredt bolig/fritidsbolig.

Følgende prinsipper er lagt til grunn. Prinsippene er også beskrevet og illustrert i vedlegget *Prinsipper for fastsetting av byggegrense*.

- Fritidsboliger og boliger i LNF har fått arealformål LNF spredt fritidsbolig eller bolig, med byggegrense i formålsgransen. Størrelsen på arealet varierer etter hensyn og bygningstype.
 - Formålsgrænse i vegglov for den siden som er eksponert mot sjøen.
 - Formålsgrænse inntil 5 meter ut fra bygningskroppen til sidene og bort fra sjøen.
 - Bygninger som ligger bak/ovenfor funksjonell strandsone har romsligere arealformål
- Områder avsatt til utbyggingsformål i reguleringsplan: Byggegrense er satt i henhold til eksisterende bebyggelse og infrastruktur.
 - Bestemmelser og byggegrenser i eksisterende reguleringsplaner videreføres.
 - Reguleringsplaner med utbyggingsformål ned til vannkanten, som ikke er utbygd og som ikke har definerte byggegrenser, er byggegrensen satt i 100-metersbeltet.
 - Bebyggelse som ligger nærmere sjøen enn den langsgående byggegrensen, får byggegrense inntil 5 meter rundt bygningen
- Områder avsatt til utbyggingsformål i kommuneplan, som ikke er regulert: Byggegrense er satt i funksjonell strandsone for områder med bebyggelse. Eksisterende bebyggelse som ligger nærmere sjøen får byggegrense rundt bygningen fra 0 til 5 meter. Utbyggingsområder som ikke er regulert eller utbygd har ikke byggegrense. Her må byggegrensen avklares i reguleringsplan.
- Andre hensyn: Byggegrensene er justert og tilpasset dersom det er påvist konflikt med utredningstema som dyrka/dyrkbar mark, stier, friluftsområder, kulturminner, faresoner og nærhet til sjø.

2.3.2 Bestemmelser

Bestemmelsene viderefører eksisterende bestemmelser i gjeldende arealplaner, men bestemmelsene som gjelder for 100-metersbeltet er tilpasset og oppdatert. For de øvrige bestemmelsene som er likelydende med kommuneplanens arealdel, vises det til arealdelen.

De viktigste innholdsmessige endringene er som følger:

Generelle bestemmelser (nr. 2):

- Definisjoner: Det er listet opp en rekke definisjoner som klargjør hensikten bak aktuelle begrep.
- 2.1 Forholdet mellom kommuneplanens arealdel og andre arealplaner: Dette er en viktig bestemmelse som avklarer at denne kommunedelplanen gjelder foran kommuneplanens arealdel, og

supplerer kommunedelplan for Kragero sentrum og reguleringsplaner med byggegrenser.

- 2.6: Byggegrenser mot sjø: Bestemmelser som avklarer og presiserer byggegrensene.
- 2.11 Miljøhensyn: Det er lagt til en bestemmelse om hensynet til ålegras
- 2.11 Avklaringer i videre reguleringsarbeid: To nye bestemmelser som sikrer at byggegrense skal fastsettes i reguleringsplan og at reguleringsplaner skal vurdere behov for parkeringsplasser og infrastruktur.

Bestemmelser til utbyggingsformål (nr. 3-6): Endringer er gjort for boligformål, fritidsboliger, LNF, LNF spredt fritidsbolig og LNF spredt bolig, samt småbåthavn/kaiområder. Les mer under *utbyggingsomfang* nedenfor.

Hensynssoner (nr. 7): Nye bestemmelser er utarbeidet for hensynssoner, blant annet fareområde for skred og flom.

Andre endringer i bestemmelser er vist under hvert tema i kapittel 2.5 Plangrep

Utbyggingsomfang:

Hvor mye som kan bygges ut i strandsonen blir styrt av bestemmelsene om utbyggingsomfang.

Andre endringer i bestemmelsene

Utbyggingsavtaler og rekkefølgekrav

Eksisterende kommuneplan har bestemmelser der det settes krav om utbyggingsavtaler og rekkefølgekrav, blant annet for å sikre utbygging av parkeringsinfrastruktur utenfor reguleringsplaner. Plan- og bygningsloven gir ikke hjemmel til å sette krav om utbyggingsavtaler. Derfor er bestemmelsen til kommunedelplanen for byggegrenser endret til en generell bestemmelse om at kommunen kan inngå utbyggingsavtaler. Bestemmelsen om bidrag til infrastrukturfond er videreført, men noe begrenset.

For å sikre intensjonen med at parkeringsplasser sikres i reguleringsplanarbeid, setter bestemmelsene krav om at behovet for infrastruktur skal vurderes i reguleringsplan (bestemmelsene punkt 2.14)

Andre rekkefølgekrav er i videreført for områder som ligger i strandsonen, men tatt ut for de områdene som ikke lenger er aktuelle.

Hensynssoner

Hensynssoner blir vist i temakart, men bekreftet i bestemmelsene. Det er lagt til generelle formuleringer om hva hensyn som skal bevares i de enkelte hensynssonene. For faresoner for skred og flom er det satt spesifikke krav om dokumentasjon av fare, og hvilken utbygging som det kan åpnes for.

2.4 Forholdet til andre planer

2.4.1 Kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Kragero sentrum

Kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for byggegrense mot sjø gjelder for hele planområdet. Denne planen gjelder foran gjeldende planer ved motstrid.

2.4.2 Andre reguleringsplaner

Kommunedelplanen vil gjelde foran eldre planer dersom ikke annet er angitt. Alle gjeldende reguleringsplaner videreføres, men der det er motstrid mellom reguleringsplanen og kommunedelplanen, gjelder kommunedelplanen.

Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde uendret vises med hensynssone i arealplankartet. Byggegrense mot sjø som vedtas i KDP vil også gjøres gjeldende for disse innenfor aktuelle byggeområder, jfr. Pbl § 1-8.

2.4.3 Fremtidige endringer i andre planer

Byggegrensene som er fastsatt i denne kommunedelplanen legger til grunn eksisterende utbyggingsformål og arealbruk. Dersom planprosesser fører til endringer i arealformålene (både i overordna planer og detaljreguleringsplaner), så forandrer forutsetningene seg. Det vil da være naturlig at byggegrensene også vurderes på nytt.

2.5 Plangrep

2.5.1 Nye boenheter

Det er ikke åpnet for nye utbyggingsområder. Ny bebyggelse aksepteres bare i vedtatte reguleringsplaner av nyere dato. I eksisterende reguleringsplaner uten byggegrenser, er de nye byggegrensene vist på en slik måte at utbyggingsareal ikke kan bebygges uten ny reguleringsplan. Unntaket gjelder områder som ligger bakenfor funksjonell strandsone, og der reguleringsplanen ikke er ferdig utbygd.

Fremtidig utbygging konsentreres altså til etablerte byggeområder, samsvar med SPR for strandsonen.

2.5.2 Utvidelse av eksisterende bebyggelse

Planen åpner for en viss utvidelse av eksisterende bebyggelse. Det gjelder for fritidsboliger og boliger, samt næringsareal i drift.

Hovedprioriteten for utvidelser er å flytte ny bebyggelse bort fra sjøen. Imidlertid åpnes det også for utbygging til siden for eksisterende hytter.

Byggegrensene og bestemmelsene setter strengere føringer for hvilken utbygging som tillates for fritidsboliger enn for boliger, samt sentrum og næringsareal. Dette gjelder både hvor nærme bygningen byggegrensen settes, og hvilken utnyttingsgrad som det åpnes for. Dette samsvarer både med kravene i SPR for byggegrenser og med kommunens prinsipper i kommuneplanens samfunnsdel.

2.5.3 Fritidsbebyggelse

I områder mellom byggegrense mot sjø og 100-metersgrensen tillates det ikke fradelt ny eiendom eller oppføring av ny bruksenhet uten reguleringsplan.

Dersom gjeldende reguleringsplan åpner for ytterligere utbygging, og utbyggingsvolum ikke er avklart i gjeldende reguleringsplan, kan det åpnes for fritidsboliger på inntil 100 m² BYA. Parkering og brygger inngår ikke BYA. Maksimal gesimshøyde er 3 m, maksimal mønehøyde er 4,5 m fra gjennomsnittlig planert terreng. For pulttak og flatt tak er øvre gesimshøyde 4 m over gjennomsnittlig planert terreng. Dette tilsvarer én etasje + loft.

Planen setter en begrensning på platting/terrasse på 0,5 m over bakken på inntil 25 m². Dette betyr at det ikke kan bygges større plattinger/terrasser, selv om dette ikke er søknadspliktig.

2.5.4 Boligbebyggelse

Mellom byggegrensen og 100-metersgrensen, altså i områder som kan bygges ut i strandsonen, er det følgende regler:

- Det tillates ikke ny fradelt eiendom eller oppføring av bruksenhet uten reguleringsplan.
- Boliger utenfor regulerte områder og boliger med reguleringsplan uten byggegrense kan utvides inntil 130 m² BYA for hele boligen.
- Ved tiltak på eksisterende boliger skal allmennhetens tilgang opprettholdes og eventuelt forbedres
- Utbyggingsomfang skal avklares i reguleringsplan.
- Nye boliger som er unntatt reguleringsplikt kan ha utnyttingsgrad på 100 m² BYA.
- Det tillates én bod/uthus på inntil 15 m² BRA og én garasje på inntil 100 m² BRA på hver eiendom.

Det settes ikke begrensninger for plattinger og terrasser eller andre tiltak som ikke krever søknad. Disse tiltakene kan derfor oppføres.

Søknadspliktige tiltak utover disse føringene må avklares med reguleringsplan.

Det er imidlertid tillatt å bygge opp igjen boliger etter brann eller skade, så lenge størrelsen er tilsvarende den opprinnelige størrelsen. Boliger kan også bygges på med en økning inntil 130 kvadratmeter.

Prinsippet om at areal til bolig-, sentrums- og næringsutvikling bør prioriteres foran arealer til fritidsboliger er fulgt i denne planen. Det settes av større areal til boliger enn til fritidsboliger

2.5.5 Sentrums- og byutvikling

I sentrum og tettsteder settes det en gjennomgående byggegrense langs fasadeliv på hovedbebyggelsen. Bestemmelsene sikrer at tilrettelegging av infrastruktur, trafikkareal, havnepromenader og lignende kan tillates i samsvar med gjeldende arealformål utenfor byggegrensene.

Dette er i samsvar med gjeldende kommuneplan og kommunedelplan for Kragero sentrum, der byggegrensene bare er forankret i bestemmelsene. I denne planen er byggegrensene også tegnet inn i plankartet. Dette vil

Utnyttingsgrad:

100 m² BYA for hele eiendommen

Utnyttelsesgrad:

Eksisterende boliger inntil 130 m² BYA.

forhåpentlig vis øke forståelsen for byggegrensene og forenkle saksbehandlingen av byggesaker i sentrum.

I SPR for strandsonen står det at behovet for fortetting, sentrums- og byutvikling skal tillegges vekt. De største grepene for sentrums- og byutvikling sikres gjennom planverktøy som arealformål, bestemmelser og detaljreguleringsplaner. Denne rulleringen sikrer disse hensynene ved å stadfeste den arealbruken som alt er vedtatt i KDP for Kragero sentrum og ytterligere arealplaner.

Når KDP for Kragero sentrum rulleres, vil det være naturlig at byggegrensene tas inn i planen, og tilpasses de endringene som ellers blir gjort.

2.5.6 Næring

Reguleringsplaner med næringsformål har fått byggegrense i formåls grensen der det ikke er andre grunner til å justere dette. Dette er gjort for å sikre næringsaktørens muligheter for utvidelse og videre drift.

I ett område er det ikke satt byggegrense i formåls grensene i reguleringsplan. Dette gjelder for Måneliheiia innerst i Hellefjorden som ble regulert i 1969. Området har ikke blitt utbygget og er vist som LNF i kommuneplanens arealdel.

Det ligger en del næringsbygg i LNF. Disse har ikke fått byggegrense eller bestemmelser som åpner for utvidelse fordi informasjon om de enkelte bygningene eller driften ikke har vært mulig å fremskaffe. Eventuelle utvidelser i disse områdene må derfor avklares ved dispensasjonsbehandling, endring av arealformål i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan.

2.5.7 Landbruk- natur og friluftsliv (LNF)

I bestemmelsene om LNF åpnes det ikke for utbygging i 100-metersbeltet.

Endringene i bestemmelsene knyttet til LNF dreier seg i hovedsak om hvilke hensyn som skal sikres:

- Det åpnes ikke for utbygging av vindkraft i 100-metersbeltet, i motsetning til hva kommuneplanens arealdel åpner for i resten av LNF-områdene i kommunen.
- Bestemmelsene om hva som skal hensyntas i LNF-områder videreføres fra LNF spredt fritidsbolig. Nå gjelder disse for alle LNF-områder, og inkluderer
 - Unngå økt privatisering av områder som allmenheten kan benytte (videreføring)
 - Unngå økt fjernvirkning (videreføring)
 - Sikre eksisterende vegetasjon og terreng (videreføring)
 - Ikke medføre økt belastning på natur og miljø
 - Harmonere med øvrig bebyggelse og byggeskikk

Bestemmelsen som åpner for mindre konstruksjoner og anlegg som er nødvendige i landbruket, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs kan oppføres i 100-metersbeltet uten at det er krav om dispensasjon fra pbl § 1-8 er tatt ut.

Dette er gjort for at kommunen i større grad kan styre lokalisering av slike tiltak i 100-metersbeltet, og for å stimulere til å tenke alternativ lokalisering lenger inn

på land. Eventuelle slike utbygginger i LNF vil medføre søknad om dispensasjon fra pbl § 1-8 (byggeforbud i strandsonen), men er i tråd med arealformålet.

LNF spredt bolig

Det tillates ingen nye boenheter, men riving og oppføring på nytt kan tillates uavhengig av årsak, så lenge hensynene for tiltak i LNF og generelle bestemmelser er oppfylt. Innenfor 100-metersbeltet kan den nye boligen ha tilsvarende BYA og byggehøyder som boligen som erstattes.

Det åpnes også for utbygging av eksisterende boliger på inntil 150 m² BYA. Det åpnes ikke for flere etasjer, og parkering og brygger inngår ikke BYA. Plattinger og terrasser begrenses til 25 m².

Byggegrensene er satt 5 meter også mot sjø for boligeiendommer. Dette er litt romsligere enn for fritidsboliger som har byggegrense i vegglinn mot sjø.

LNF spredt fritidsbolig

Det tillates ikke etablering av nye bruksenheter eller boenheter, men det åpnes for at eksisterende fritidsboliger kan settes opp igjen etter brann eller annen skade.

Anneks og uthus kan rives og settes opp innen byggegrensene, så lenge hensynene nevnt under LNF følges.

Arealformålet deles opp i to kategorier: 1) Området mellom 100 og 200 meter fra sjø og 2) Innenfor hundremetersbeltet. Bestemmelsene for området mellom 100 og 200 meter fra sjø er videreført uendret fra kommuneplanens arealdel. I bestemmelsene for hundremetersbeltet er det gjort endringer i utnyttingsgraden.

I strandsonen åpnes det nå for en total utnyttingsgrad pr. tomt på 100 m² for alle eksisterende bygninger, inkludert søknadspliktige terrasser. Parkering og brygger inngår ikke i utnyttingsgraden. Dette innebærer at man må ta med alle bygninger på eiendommen for å beregne utnyttingsgraden. På den måten beregnes både anneks, boder og hovedhytte i totalarealet.

En del eiendommer har uavklarte grenser. I disse sakene må det søkes dispensasjon, og det må beskrives hvilke bygninger som tilhører den aktuelle hytten.

Plattinger/terrasser lavere enn 0,5 m begrenses til inntil 25 m² i tilknytning til fritidsboligen innenfor arealformålet. Plattingen kan ikke gjerdes inn.

En del bestemmelser knyttet til anneks og uthus er tatt ut, fordi hensynene bak bestemmelsene er sikret andre steder i dokumentet, eller fordi bestemmelsene er blitt overflødige nå som byggegrensene avklarer hvor utbygging kan finne sted.

2.5.8 Annen arealbruk

Småbåthavner

Det er også tegnet inn byggegrense for småbåthavner i sjø, avklart i reguleringsplan eller i kommuneplanens arealdel. Det settes krav om at småbåthavner skal reguleres.

Båthus/naust og sjøboder

Utnyttelsesgrad:

Eksisterende boliger
inntil 150 m² BYA.

Utnyttingsgrad:

100 m² BYA for hele
eiendommen

Byggegrensen for båthus/haust, uthus og anneks er satt skriftlig i bestemmelsene og vises ikke på plankartet.

De generelle bestemmelsene åpner for at båthus og sjøboder har byggegrense i fasadeliv i de formålene som åpner for båthus. Dette betyr at båthus kan bygges opp igjen dersom det ligger i et LNF-spredd-formål, i sentrumsformål og småbåthavn. Andre formål (bolig, fritidsbolig m.m.) åpner ikke for båthus.

For å unngå at båthus benyttes til andre formål enn å lagre båter og båtutstyr, er det lagt inn en tydelig definisjon på at båthus/haust er bygning for oppbevaring av båt og tilhørende utstyr. Det skal ikke innredes for beboelse, f.eks. med kjøkkenfasiliteter. Båthus skal ha saltak, enkel eller dobbel dør uten vinduer. Det skal ikke benyttes reflekterende materialer.

Sjøboder er bod ved sjøen, som ikke er egnet til å oppbevare båter i.

Uthus og anneks

Eksisterende uthus og anneks til fritidsboliger ligger i dag med varierende avstand til hovedbygningen. Dette kan føre til at ferdsel og bruk av områdene av allmennheten begrenses, fordi uthusene og anneksene gir et større område rundt hyttene en privat karakter.

For å motivere for at eksisterende uthus og anneks kan flyttes nærmere hovedbygningen blir det åpnet for at det kan flyttes og settes opp i tilknytning til byggegrense, bak hovedbygningen. Det betyr at uthuset kan ligge oppå byggegrensene, men ikke i sin helhet inni.

Det tillates ett uthus pr. bebygd boligtomt i boligformål, dersom ikke reguleringsplaner setter andre føringer.

2.6 Unntak fra byggegrensene

Det tillates følgende unntak fra byggegrensene:

- Infrastruktur, trafikkareal, havnepromenade og lignende, i samsvar med plan
- Vedlikehold, nyetablering og fjerning av anlegg til navigasjonsmessig bruk
- Eksisterende uthus og anneks kan flyttes slik at de ligger i tilknytning til (berører) byggegrensene, dersom de flyttes vekk fra sjøen. Dette er ment som et tiltak for å samle eksisterende bygninger.

Plan- og bygningsloven og SPR for strandsonen åpner for at det kan åpnes for at mindre anlegg som er nødvendig i landbruket, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs kan oppføres i 100-metersbeltet. Gjeldende kommuneplan åpner for et slik unntak for landbruk og fiske, men dette unntaket er tatt ut i denne kommunedelplanen.

Dersom det ønskes etablert bygninger i forbindelse med landbruk og fiske, så må det nå søkes dispensasjon fra §1-8. Dette er for å stimulere for å vurdere alternative lokaliseringer (særlig for landbruksbygg), og for å sikre at hensyn også ivaretas i slike sammenhenger.

2.7 Arealregneskap

Arealformål	
§11-7. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1001 - Bebyggelse og anlegg	0,6
1110 - Boligbebyggelse (161)	886
1120 - Fritidsbebyggelse (310)	2534,7
1130 - Sentrumsformål (11)	216,4
1150 - Forretninger (4)	5,4
1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting (13)	57,4
1170 - Fritids- og turistformål (22)	125
1200 - Råstoffutvinning (8)	214,4
1300 - Næringsbebyggelse (33)	179,9
1400 - Idrettsanlegg (5)	10,1
1500 - Andre typer bebyggelse og anlegg (71)	24,5
1600 - Uteoppholdsareal (47)	68
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål (31)	304,5
Sum areal denne kategori:	4626,8
§11-7. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2010 - Veg (76)	335,6
2040 - Havn (3)	26,5
2080 - Parkering (14)	19,4
Sum areal denne kategori:	381,5
§11-7. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (daa)
3020 - Naturområde (15)	25,8
3040 - Friområde (738)	4678,4
3050 - Park (4)	6,4
Sum areal denne kategori:	4710,6
§11-7. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift	Areal (daa)
5100 - LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (2176)	21879,9
5200 - LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv (37)	905,8
5210 - Spredt boligbebyggelse (222)	179,9
5220 - Spredt fritidsbebyggelse (1005)	272,4
Sum areal denne kategori:	23238
§11-7. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	Areal (daa)
6001 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (232)	154732,3
6100 - Ferdsele (6)	67,9
6220 - Havneområde i sjø (3)	90
6230 - Småbåthavn (123)	640,3
6300 - Fiske (11)	4818,7
6400 - Akvakultur (2)	156
6700 - Friluftsområde (49)	485,1
Sum areal denne kategori:	160990,2
Totalt alle kategorier: 193947,1	

3. Hensyn i strandsonen

Ifølge SPR for strandsonen skal det ikke være tillatt å gjøre terrenginngrep på områder som har viktighet for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Hensynene i hvert delområde og konsekvensene av planen er vurdert i konsekvensutredningen. Her beskrives det hva planen åpner for, hvilke begrensninger som settes og bakgrunnen for disse vurderingene.

3.1 Landskap

Ved all form for utbygging innenfor et 100-metersbeltet, skal det legges vekt på løsninger som forbedrer den eksisterende landskapssituasjonen og gir allmenn tilgang til sjøen.

Landskapet ivaretas ved på følgende måter:

- Utnyttingsgraden er restriktiv når det gjelder utvidelse av eksisterende bygninger. Det skal ikke bygges i høyden og de fleste bygningene skal ikke bygges på.
- Det åpnes ikke for utvidelse av boliger eller fritidsboliger innenfor 15 meter fra sjø, uavhengig av arealformål.
- Eksisterende vegetasjon og terrenginngrep skal bevares i LNF-områder, inkludert områder for LNF spredt utbygging.
- Byggegrensene settes relativt strengt også i utbyggingsområder, særlig i sårbare områder.
- Veier kan ikke etableres uten reguleringsplan
- Det er ikke åpent for terrenginngrep som går utover 5 meter rundt boliger og hytter.

Konsekvensutredningen konkluderer med at siden den videre utbyggingen av strandsonen vil bli sterkt redusert er konsekvensene for landskap i hovedsak ubetydelige.

3.2 Naturmangfold

Naturmangfoldet i strandsonen er variert, og det finnes både naturtyper på land og i sjø. Konsekvensutredningen redegjør for konsekvensene for naturmangfold.

Grep i planen

Det åpnes ikke for omgjøring fra LNF til LNF spredt for følgende bygninger, som heller ikke får byggegrense:

- Fritidsboliger på Jomfruland og Stråholmen av hensyn til verneverdier, utvalgte kulturminner i landbruket og viktige kulturlandskapsområder
- Naturtyper med stor og svært stor verdi henhold til NiN-kartlegginger og DN-Håndbok 13.

For bygninger som ligger på grensen av registrerte naturtyper er byggegrensene justert, men ikke fjernet. Byggegrensene sikrer at eventuell utbygging skjer bort fra naturtypen.

Ålegras som ligger innenfor områder avsatt til brygge i kommuneplan og reguleringsplan har fortsatt byggegrense, men blir hensyntatt i bestemmelsene, som sier at tiltak som kan redusere ålegrasbestanden ikke tillates. For at disse bryggene skal utvides må det derfor sannsynliggjøres at tiltaket ikke får konsekvenser for bestanden.

Områder med naturtyper med høy eller svært høy verdi vises som hensynssone i eget temakart, men tilhørende retningslinjer. Retningslinjene viser til at tiltak ikke skal komme i konflikt med verdier knyttet til biologisk mangfold, krav om kartlegging og at statsforvalteren skal få byggesaker til uttale.

Konsekvensutredningen viser til at konsekvensene for naturmangfold er ubetydelige. Kjente naturverdier vil ikke reduseres ytterligere.

3.3 Kulturmiljø

Bebyggelse, aktivitet og utvikling i Kragero har gjennom tidene vært vendt mot sjøen. Derfor er det naturlig at man finner både automatisk fredede kulturminner, verneverdige områder, kulturmiljøer, SEFRAK-bygninger og andre spor av tidligere bruk både i hundremetersbeltet og i sjøområdene.

Grep i planen

Byggegrensene hensyntar kulturmiljøet i Kragero på flere måter. Der byggegrensene kommer i direkte konflikt med automatisk fredede kulturminner er byggegrensen trukket mot veggiv av bygningen. I enkelte tilfeller ligger en bygning midt inne i en kulturminnelokalitet.

- En av bygningene på Hovedgården på Store Kirkholmen ligger midt i det automatisk fredede kulturminnet Kalstad Kirkegård. Denne bygningen har ikke fått byggegrenser. Eventuelle utvidelser må avklares ved dispensasjon.
- Knut Knutsens sommerhus i Portør har byggegrense i veggiv, siden bygningen ligger i utbyggingsformål. Bygningen er vedtaksfredet, så eventuelle tiltak må uansett avklares med fredningsmyndighet.

Hensynssoner sikrer viktige, registrerte kulturmiljø, og vises i eget temakart. Retningslinjene til hensynssonene sikrer at kulturmiljøet skal hensyntas i byggesøknader.

Utnyttelsesgrad av eksisterende bygninger er begrenset. Siden ulike områder tåler ulik grad av utbygging, åpner byggegrenseplanen for en utvidelse på inntil 10% av eksisterende boliger, men ikke utover 100 m² BYA. Det åpnes heller ikke for å bygge i flere etasjer. Dette innebærer at i områder der bygningene fra

før er små, så kan det åpnes for mindre utbygging enn der som bygningene i tidligere tider har vært store.

Grep som planen ikke kan ta

De fleste kulturmiljøene og SEFRAK-bygningene er i bruk, og vil kunne tåle en ombygging eller påbygging. Det er derfor hensiktsmessig at disse bygningene har byggegrenser på lik linje som andre bygninger i strandsonen. Hensyn til kulturmiljøene må sikres ved at hensynene sikres i byggesaksbehandling og reguleringsplan.

Byggegrensene medfører ikke ytterligere press på kjente kulturminner. Men konsekvensen er avhengig av hvordan eksisterende bygninger og kulturmiljøer blir skjøttet.

3.4 Friluftsliv

Strandsonen og skjærgården er kjerneområdet for friluftsliv i Kragero, og både fastboende og besøkende nyter tilgangen til båtliv, svaberg, strender, bading, fiske og andre sjønære aktiviteter.

Brukere av hytter og boliger ønsker en grad av privatliv rundt hyttene sine, som fører til at attraktive områder er, eller oppleves som, mindre tilgjengelige for allmennheten. Den spredte utbyggingen i hundremetersbeltet som har funnet sted opp gjennom tidene, har medført at strandsonen er mindre tilgjengelig.

Flere områder er statlig sikra friluftsområder. Disse er i eksisterende kommuneplan avsatt til arealformålet friområder, men kommer i liten grad i konflikt med bebyggelse. Kommunen har i tillegg kartlagt og verdsatt friluftslivsområder i henhold til Miljødirektoratet sin veileder, som dekker de statlig sikrede friluftslivsområdene, samt en del tilstøtende areal.

Når kommunedelplanen nå åpner for en viss utvidelse av eksisterende bygninger, så kan det medføre en økt privatisering rundt disse hyttene. Dette vil få størst konsekvenser der stier mot sjøen ligger tett på hytteveggen.

Grep i planen

For å sikre at grunnlaget for allmenn rekreasjon i strandsonen trygges og utvikles videre er det gjort følgende grep:

- I forbindelse med oppstart av kommuneplan ble det lagt til rette for at alle kunne tegne inn områder som benyttes til friluftsliv. Det kom inn en del innspill til snarveier og områder, som har blitt hensyntatt.
- Fritidsboliger i LNF, som ligger innenfor område kartlagt som friluftslivsområde forblir i LNF. Det åpnes ikke for byggegrenser her.
- Fastsetting av byggegrenser har tatt hensyn til eksisterende, kjente stier. Der en sti kommer innenfor byggegrensene er byggegrensen trukket lenger inn mot vegglivet til den aktuelle bygningen
- Kjente tilkomstveier til populære friluftslivsområder er sikret ved at byggegrensene er trukket helt opp til vei.
- Kartlagte friluftslivsområder vises som hensynssone i et eget temakart.
- Fellesbestemmelsene for LNF-områder setter krav om at alle tiltak må ikke virke privatiserende på bruk av områder som allmennheten kan benytte. Dette er en videreføring av gjeldende bestemmelse.

Siden planen tar ut byggegrenser i områder som er viktige for friluftsliv, og justerer byggegrensene for å sikre tilkomst til strandsonen anses konsekvensene for å være små, til noe forbedret.

3.5 Barn og unges interesser

Barn og unges interesser i strandsonen dreier seg i hovedsak om områder for lek, møteplass og rekreasjon.

Områder for lek, møteplass og rekreasjon er i hovedsak håndtert under temaet friluftsliv og tettstedsnære møteplasser både i planbeskrivelsen og konsekvensutredningen.

Boligforhold, trygg ferdsel og tilgang på sosial infrastruktur er også relevant for barn og unge. Disse temaene vil håndteres i kommuneplanens arealdel.

3.6 Klimatiltak

Siden planen ikke åpner for nye boenheter eller store utvidelser vil ikke planen få stor påvirkning på klimautslipp. Klimautslipp i denne sammenhengen kan deles inn i tre tema: 1) Økt eller endret transport 2) Klimagassutslipp i forbindelse med omdisponering av naturområder til utbyggingsområder 3) Forbruksvarers påvirkning på klima og miljø.

Transport

Når det gjelder transport er utbyggingen i Kragerøskjærgården spredt og medfører en stor bruk av motoriserte transportmiddel som bil og båt. Siden planen ikke åpner for ny utbygging eller nye utbyggingsformål har planen et relativt lite handlingsrom for å vri transportbehovet mot mer miljøvennlige tiltak. Det er heller ikke forventet at trafikken vil øke vesentlig som følge av planen.

Bestemmelsene setter krav om at småbåtanlegg bare kan anlegges i reguleringsplan. Retningslinjen som kunne tolkes som at fritidsboliger skulle ha bryggeplass, er tatt ut og erstattet med en bestemmelse som sikrer at bryggeplasser og parkeringsplass skal vurderes både innenfor og utenfor planområdet i reguleringsplanarbeidet.

Omdisponering av natur

Det åpnes ikke for endring fra arealformål til utbyggingsformål, med unntak av inntil 5 meter fra eksisterende boliger og fritidsboliger. Som vist i konsekvensutredningen vil det være umulig å få et godt nok tallgrunnlag på klimagassutslipp

Gienbruk av bygningsmasse

Planen medfører at det åpnes for noe utbygging. Bestemmelsene åpner også for at fritidsboliger kan føres opp igjen som følge av brann eller annen skade. Dette er en innstramning av gjeldende praksis, der det har vært mulig å rive og bygge opp igjen fritidsboliger på samme sted. Bestemmelsen vil forhåpentligvis bidra til at det blir økt fokus på vedlikehold og videreutvikling av eksisterende bygningsmasse, fremfor å bygge nytt.

Naturhendelser

3.7 Klimatiltak knyttet til naturhendelser er beskrevet under kapittelet 3.8 Landbruk

Landbruksverdiene i langs hundremetersbeltet er relativt lave, men det finnes spredte områder med dyrka og dyrkbar mark. Teigene er relativt små. Planforslaget har som formål å begrense nedbyggingen av dyrket mark til et minimum.

Byggegrensene kommer i konflikt med dyrka mark der som boliger eller fritidsboliger ligger mindre enn 5 meter fra dyrka eller dyrkbar mark. Der dette er tilfelle har byggegrensene blitt trukket tilbake mot fasadeliv.

Konsekvensene for landbruk anses å være små.

Risiko og sårbarhet.

3.8 Landbruk

Landbruksverdiene i langs hundremetersbeltet er relativt lave, men det finnes spredte områder med dyrka og dyrkbar mark. Teigene er relativt små. Planforslaget har som formål å begrense nedbyggingen av dyrket mark til et minimum.

Byggegrensene kommer i konflikt med dyrka mark der som boliger eller fritidsboliger ligger mindre enn 5 meter fra dyrka eller dyrkbar mark. Der dette er tilfelle har byggegrensene blitt trukket tilbake mot fasadeliv.

Konsekvensene for landbruk anses å være små.

3.9 Risiko og sårbarhet

Risiko og sårbarhet er vurdert for endringer i 100-metersbeltet Følgende endringer ligger til grunn:

- Byggegrenser i utbyggingsområder og regulerte områder, der det åpnes for noen nye enheter i samsvar med reguleringsplan.
- Områder som omgjøres fra LNF til LNF spredt, og det åpnes for:
 - Gjenoppbygging av eksisterende bolig eller fritidsbolig
 - Utvidelse av eksisterende, små fritidsboliger, se 2.5.3 Fritidsbebyggelse

Utvidelse av boliger, se 0

- Boligbebyggelse

De fleste bygningene som får nye byggegrenser er boliger og fritidsboliger. Det åpnes ikke for nye enheter i strandsonen utenfor reguleringsplan. Utvidelsene vil kunne være over og under 50 m² BRA, men de fleste utvidelsene er trolig under 50 m².

TEK17 kategoriserer sikkerhetsklasser for flom og skred. Boliger og fritidsboliger ligger i sikkerhetsklasse F2 og S2 (F for flom, S for skred), men forskriften åpner for at noen mindre tiltak på eksisterende byggverk omfattes av sikkerhetsklasse F1 og S1, selv om bygningen som skal utvides eller bruksendres omfattes av F2 og S2. Med mindre tiltak menes for eksempel

tilbygg, påbygg eller underbygg på inntil 50 m² BRA. Dette er relevant for denne planen, som i hovedsak åpner for utvidelse av eksisterende bygninger.

Aktuelle hendelser som kan påvirke, eller på bli påvirket av endringene i planen er:

- Havnivåstigning og stormflo
- Kvikkleireskred
- Andre typer skred i bratt terreng
- Overvann

3.9.1 Havnivåstigning

Enkelte eksisterende hytter og boliger ligger så nære sjøen at de vil bli berørt av stormflo med 200-årsintervall. Disse har byggegrense i veggliv. Det betyr at de ikke kan bygges på dersom det er fare for flom, men de kan bygges opp igjen ved skade. Eventuell gjenoppbygging må være i samsvar med bestemmelser om sikkerhet i TEK17 og bestemmelsene knyttet til fareområdet.

3.9.2 Flom og skred

Det ligger hytter og boliger i aktsomhetsområde for skred og flom, både i områder avsatt til utbyggingsformål og i LNF. Siden TEK17 åpner for en mindre påbygging også i flomutsatte områder, er det lagt inn byggegrenser innenfor aktsomhetsområdene. Dette gjelder også for områder der formålet endres fra LNF til LNF spredt utbygging.

Flom i vassdrag kan føre til skader på infrastruktur og bygninger, men siden det ikke åpnes for nye boenheter endrer ikke planen dagens risiko.

I områder avsatt til eksisterende utbyggingsformål i gjeldende reguleringsplaner kan det i teorien bli satt opp nye boliger eller fritidsboliger innenfor aktsomhetsområder.

For å sikre at ikke ny utbygging medfører økt risiko for liv og helse gjør planen følgende grep:

- Aktsomhetsområder for flom og skred vises som hensynssoner i eget temakart, koblet til bestemmelsene.
- Bestemmelsene setter krav om at sikkerhet mot skred og flom innenfor hensynssonene skal dokumenteres av fagperson/-miljø med riktig kompetanse, både i byggesak og i reguleringsplan.
- Fellesbestemmelsene for LNF setter krav om at tiltak ikke skal være utsatt for naturfare.
- Bestemmelsene om avklaring i videre reguleringsarbeid setter krav om at det skal tas hensyn til fare for skred, flom og andre ROS-relaterte hendelser.

Vurderinger av utbyggingsformål og risiko for naturhendelser må sikres i forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel.

3.9.3 Særskilt om kvikkleireskred

Strandsonen i Kragero ligger nedenfor marin grense og kvikkleire kan derfor forekomme i grunnen. I 100-metersbeltet er det ikke kartlagt kvikkleireområder. I områder som av NVE her vurdert å ha mulighet for marin leire ligger det

bebyggelse, både regulert og uregulert. Store deler av Jomfruland og Stråholmen ligger også innenfor områder som kan være utsatt for marin leire.

Kvikkleireskred vil ha en stor risiko for områdene som blir berørt, og liv og helse kan gå tapt. Det er usikkerhet i det reelle omfanget av kvikkleire og reell faregrad i de ulike områdene.

Siden faregraden for kvikkleireskred er så usikker, har bygninger innenfor område med mulighet for marin leire, fortsatt byggegrenser. Det betyr at mindre tilbygg og tiltak kan gjennomføres, men bestemmelser sikrer at fagperson/-miljø med geofaglig kompetanse skal gjøre vurderinger i byggesak. Dette er i samsvar med måten det er gjort på i kommuneplanprosesser i kommuner som Nome og Midt-Telemark, som ble vedtatt i 2019 og 2021.

For å sikre at ny utbygging ikke medfører økt risiko for kvikkleireskred gjør planen følgende grep:

- Områder med mulighet for marin leire vises som hensynssone i temakartet, koblet til bestemmelsene.
- Bestemmelsene sikrer at reell fare skal utredes av personer/fagmiljø med geofaglig kompetanse.
- I områder med utbyggingsformål (reguleringsplan eller kommuneplan) skal utbygging avklares i reguleringsplan.
- Bestemmelsene om avklaring i videre reguleringsarbeid setter krav til at det skal tas hensyn til fare for skred.
- Det åpnes ikke for terrenginngrep i LNF spredt utbygging.
- Områdene med størst potensiale for marin leire, Jomfruland og Stråholmen, har ikke byggegrenser.

Vurderinger av utbyggingsformål og risiko for naturhendelser må sikres i forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel.

3.9.4 Overvann

Ny utbygging kan føre til mer overvannsavrenning. I forbindelse med klimaendringer må kraftigere og hyppigere nedbør forventes.

Planen legger til rette for en liten utvidelse av eksisterende bygninger og noe utbygging av regulerte områder. Den spredte utbyggingen vil trolig ikke medføre flere harde flater enn det naturen rundt klarer å fordrøye sammenlignet med dagens situasjon. I tettbygde områder er utnyttingsgraden i hovedsak avklart gjennom utbyggingsformål og reguleringsplan, der overvann skal avklares.

Siden planområdet ligger fra 0 til 100 meter fra sjøen vil ikke en økt avrenning få store konsekvenser for bebyggelsen nedstrøms.

Den spredte utbyggingen vil heller ikke få store konsekvenser for oppstuvning av vann oppstrøms. Bestemmelsenes krav om byggeforbud 20 meter fra små og 100 meter fra store vassdrag sikrer i tillegg sikkerhet både mot oppstuvning av vann og erosjon.

3.9.5 Oppsummering av risiko og sårbarhet

Ifølge veiledere til NVE skal fare utredes senest på det laveste plannivå, og ikke utsettes til byggesaksbehandling. Dette skal også gjelde for områder i LNF spredt.

Planen åpner for nye områder innenfor LNF spredt, men i praksis åpnes det ikke for annen utbygging enn mindre påbygg av enkelte hus. Utbygging vil i flere sammenhenger også kunne åpnes for etter TEK17, kap. 7. Derfor gjøres følgende grep:

- Aktsomhetsområder og fareområder vises som hensynssoner for skred, flom og potensiale for marin leire vises i eget temakart som gjøres juridisk bindende via bestemmelsene.
- Det legges opp til områder for LNF spredt utbygging, med byggegrenser i aktsomhetsområder for skred og flom.
- Hytter og boliger som ligger i LNF og i sin helhet innenfor aktsomhetsområder for marin leire og fareområde for flom har ikke fått LNF spredt formål eller byggegrense.
- Hytter og boliger som ligger i utbyggingsformål har krav om at hensynene til flom og skred skal avklares i reguleringsplan.

Grepene innført i kommunedelplanen vurderes til å øke sannsynligheten for at risiko og sårbarhet blir håndtert på en tilfredsstillende måte.

3.10 Saksbehandling etter planen

Denne planen skal sikre at utbygging i strandsonen skjer gjennom planlegging og ikke gjennom enkeltvise dispensasjoner, i tråd med føringer i SPR for strandsonen.

Spørsmålet er om den utbyggingen som denne planen åpner for, er nok til at dispensasjonssøknadene i strandsonen utgår eller blir omgjort til ordinære byggesøknader.

Dersom det ikke settes byggegrenser i LNF er det sannsynlig at tallet på dispensasjoner fremdeles ville vært høyt på grunn av det store omfanget av eksisterende fritidsboliger i LNF. Man kan ikke forvente at alle dispensasjonssaker blir unngått, for eksempel kan det komme dispensasjoner for å legge VA-ledninger i LNF-formål eller for å fradele tomter. Dersom kommuneadministrasjonen og politikere håndhever prinsippene i denne planen, så er det grunn til å tro at tallet på dispensasjoner vil avta.

Bestemmelsene 2.6 c) viser at byggegrensene mot sjø bare gjelder for bygninger som er lovlig oppsatt og der bruken samsvarer med bygningstypen. På den måten vil man unngå at bygninger som i sin tid ble satt opp ulovlig, nå blir «lovliggjort». Det innebærer at kommunens saksbehandler må sjekke om bygget er lovlig satt opp i forbindelse med byggesøknader.

Siden denne planen har skjæringspunkter både mot kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Kragero sentrum, kan det oppstå utfordringer i forbindelse med saker som dekker begge disse planene. Det er derfor viktig at byggegrensene innarbeides i kommuneplanens arealdel så snart dette planarbeidet kommer i gang.