



Kragerø kommune

Saksbehandler, innvalgstelefon
Christin Svendsen

Ingen uttalelse - offentlig ettersyn - Kragerø - 11/315 med flere - Ft1 - Kragerø resort - Stabbestad - reguleringsplan - planid 203

Vi viser til brev av 02.05.2023.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark har for tiden stor pågang av saker. På grunn av begrenset kapasitet har vi dessverre ikke kunnet prioritere denne saken. Vi gir derfor ikke uttalelse.

Dersom det er konkrete forhold ved en plan som kommunen ønsker at Statsforvalteren skal ta stilling til, ber vi om at dere tar kontakt med oss, så skal vi selvsagt være behjelpelig.

Vi minner om at kommunen har et selvstendig ansvar for å sikre nasjonale og viktige regionale interesser i planleggingen.

Vi ber om å få tilsendt vedtatt plan.

Med hilsen

Kristin Bjerkeseth Vindvad (e.f.)
fagsjef

Christin Svendsen
konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Vestfold og Telemark fylkeskommune

Postboks 2844 3702 SKIEN



Vestfold og Telemark

FYLKESKOMMUNE

KRAGERØ KOMMUNE
Postboks 128
3791 KRAGERØ

Seksjon for samfunn og plan

Vår dato: 12.06.2023
Deres dato: 02.05.2023
Vår referanse: 22/08613-8
Deres referanse: 20/08742-32
Vår saksbehandler: Hanne Birte Hulløen

Uttalelse til offentlig ettersyn av reguleringsplan for FT1 - Kragerø Resort - Stabbestad - gbnr 11/315 med flere - planID 203 - Kragerø kommune

Vestfold og Telemark fylkeskommune viser til oversendelse datert 2. mai 2023 vedrørende offentlig ettersyn av reguleringsplan for Kragerø Resort på Stabbestad i Kragerø kommune. Uttalelsesfristen er satt til 13. juni 2023.

Planarbeidets hensikt og bakgrunn

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av ny hotell-del med inntil 80 nye rom, samt oppføring av ny fritidsbebyggelse i form av 135 nye ferieleiligheter i tilknytning til eksisterende bebyggelse ved Kragerø Resort. Kryss mot fylkesveg 351 foreslås oppgradert med tilrettelagt kryssing for myke trafikanter.

Fylkeskommunen hadde innspill til varsel om oppstart av planarbeidet i brev av 5. april 2022 der vi var særlig opptatt av forholdet til fylkesvegen. Dialogen med kommunen og utbygger om dette har kommet godt i gang.

Fylkeskommunens roller og ansvar

Vestfold og Telemark fylkeskommune har mottatt planforslaget til uttalelse i medhold av plan- og bygningsloven § 5-2. Fylkeskommunen skal bidra til at nasjonale og regionale føringer blir fulgt opp i alt planarbeid. Vi har en rolle som regional utviklingsaktør, planmyndighet og som planfaglig veileder. Fylkeskommunens uttalelse gis med grunnlag i mål, prinsipper og anbefalinger, slik de er nedfelt i overordnede nasjonale og regionale styringsdokumenter.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark og Vestfold og Telemark fylkeskommune inngikk en samarbeidsavtale 13. januar 2021. Avtalen innebærer at fylkeskommunen ivaretar barn og unges interesser i reguleringsplaner, også på vegne av Statsforvalteren. Avtalen begrenser ikke Statsforvalterens adgang til å fremme innsigelse.



Fylkeskommunens vurdering

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

Samferdsel

Planforslaget foreslår å fjerne venstresvingefeltet fra øst på fv. 351 og etablere trafikkøy med tilrettelagt kryssing for myke trafikanter. Vi mener dette er et godt grep som ivaretar trafikksikkerheten på en god måte og gir vår tilslutning til dette.

Området FBK vil få adkomst fra ny vei KV5 som starter i kryssområdet ved fylkesvei 351. I planmaterialet fremkommer det ikke om det er gjort sporingsanalyser for dimensjonerende kjøretøy i krysset. Det er planlagt trafikkøyer og tilrettelagt for kryssing for myke trafikanter i kryssområdet. Vår vurdering er at det må gjøres sporingsanalyser med lastebil som dimensjonerende kjøretøy for å sikre og dokumentere at planlagt kryss og veisystem ivaretar hensynet til trafikksikkerhet og fremkommelighet for alle trafikanter før planen vedtas.

Når det gjelder tiltak på fylkesvei må det i reguleringsbestemmelsene settes et rekkefølgekrav til at det må inngås gjennomføringsavtale og at detaljerte byggeplaner for tiltaket må være godkjent av veieier før det blir gitt igangsettingstillatelse for tiltak på fylkesveien. Denne bestemmelsen vil gjelde for både kryssombygging og trafikksikkerhetstiltak.

I vedtaket fra førstegangsbehandlingen av planforslaget fremgår det at en ønsker at det skal inngås en utbyggingsavtale på bakgrunn av funn i trafikksikkerhetsinspeksjonsrapporten. Rapporten foreligger foreløpig ikke. I forslag til handlingsprogram for fylkesveier er det også foreslått bevilgning til utbedringer på fv. 351 men eventuell størrelse og tidspunkt for en slik bevilgning vil ikke bli endelig avklart før nye Telemark fylkeskommune er etablert. Et rekkefølgekrav i en reguleringsplan bør vise til konkrete tiltak og rekkefølge for gjennomføringen av tiltakene. Med bakgrunn i at tiltakene ikke er definert i planen og det er usikkerhet rundt resultatet av TS-inspeksjonen og fylkeskommunens egne bevilgninger, oppfordrer vi til videre dialog mellom utbygger, kommunen og fylkeskommunen som veieier om utforming av rekkefølgekravet før planen vedtas. Vår holdning er at en må arbeide for å finne en løsning som ivaretar utbyggers utbyggingsplaner, kommunens ønske om utvikling og samtidig ivareta hensynet til trafikksikkerheten på fylkesveien. I dialogen bør omfang av tiltak, innslagspunkt for rekkefølgekrav og samarbeid/samhandling mellom de ulike partene avklares.

Planfaglig veiledning

I Nasjonale produktspesifikasjoner for arealplan og digitalt planregister forutsettes det i del 1 (s.40) at plankartet har påskrift som er viktig for forståelsen av reguleringsplanen. Vi ber derfor om at plankartet suppleres med målsatte bredder (eks. f_KV5, FO1-5).

Illustrasjonsplan viser forlengelse av fortau og trapper inne i blågrønnstruktur BG2 som er regulert til vegetasjonsskjerm. Vi ber kommunen vurdere hvordan etablering av dette sikres tilstrekkelig når områdevegetasjonen skal bevares, jf. reg.best § 3.13.



Avslutningsvis

Vestfold og Telemark fylkeskommune har ut i fra regionale og nasjonale interesser ingen ytterligere kommentarer til offentlig ettersyn av planforslaget.

Med hilsen

Sigurd Rodskier Lenes
fung. plankoordinator

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

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Sigurd Rodskier Lenes - koordinering/planfaglig
Hanne Birte Hulløen – planfaglig
Tore Nordvik – samferdsel

tlf. 906 40 237 e-post: sigurd.lenes@vtfk.no
tlf. 901 76 796 e-post: hanne.birte.hulloen@vtfk.no
tlf. 415 72 657 e-post: tore.nordvik@vtfk.no

Mottaker	Kontaktperson	Adresse	Post
KRAGERØ KOMMUNE		Postboks 128	3791 KRAGERØ

Kopimottaker	Kontaktperson	Adresse	Post
STATENS VEGVESEN		Postboks 1010 Nordre Ål	2605 LILLEHAMMER
STATSFORVALTEREN I VESTFOLD OG TELEMARK		Postboks 2076	3103 TØNSBERG

Fra: Lisbeth Lie <bethlie@ymail.com>
Sendt: 23. mai 2023 22:08
Til: Post
Emne: Til Kragerø Kommune ved enheten bygg og areal.
Vedlegg: Merknader til planarbeidet Kragerø Resort.docx

Vedlegger mine merknader til planarbeidet - Gbnr 11/315, Detaljregulering for felt FT1 - Kragerø Resort

Mvh

Lisbeth Lie,

eier av leilighet Stabbestadveien 3, seksjon 39.

tlf 90733697

OBS: Denne e-posten kommer utenfra organisasjonen. Ikke klikk på lenker eller vedlegg med mindre du stoler på avsenderen og vet at det er trygt.

Til Kragerø Kommune ved enheten bygg og areal.

Jeg har følgende merknader til planarbeidet - Gbnr 11/315, Detaljregulering for felt FT1 - Kragerø Resort:

1. Friområde

- a. Omregulering av friområder MÅ ikke tillates for maksimering av utvikling av ferieleiligheter med tanke på ren eiendomsutvikling og profitt.
 - i. Dersom dette skal tillates må det minimum være en **0 toleranse** for at en slik utbygging skal gå på bekostning av eksisterende bebyggelse med tanke på utsikt, sol og øvrig sjenanse.
 - ii. Slik planarbeidet er fremlagt vil min leilighet i tillegg til mange andre eksisterende leiligheter miste betydelig utsikt og verdi av sine leiligheter. Spesielt de leilighetene som ligger mot friområde og med flott utsikt over Kragerøfjorden.
 - iii. At en utbygging på friområde utformes på en slik måte at nye leiligheters kvaliteter skal gå på bekostning av eksisterende leiligheter aksepteres ikke.
 - iv. Mange av illustrasjonene som er lagt ved planarbeidet er særdeles misvisende og feil. Man må sette seg godt inn i plandokumentene for å kunne finne ut av konsekvensene av denne utbyggingen. Dette er meget uheldig, og gjør at mange ikke får med seg omfanget og konsekvensene. Se bilder under
 - v. At argumentasjonen om at det ikke foringer grøntområder og eksisterende leiligheter er en argumentasjon som kun er tilpasset utbygger.



Bilde tatt av min nærmeste nabo men kunne også vært tatt rett utenfor min leilighet (endeleilighet 1. etasje)



Illustrasjon fra utbygger

Som bildene viser vil dette være en betydelig forringelse av en del eksisterende leiligheter.

2. Varme og kalde senger

- a. Dette planarbeidet ble «solgt inn» som en videreføring av Kragerø Resort med behov for flere varme senger og flere arbeidsplasser.
 - i. Nå bli 135 leiligheter markedsført og «holdt av/forhåndssolgt» som ferieleiligheter/kalde senger, og kun 80 hotellrom som blir varme senger slik jeg leser det.
 - ii. Bør ikke andel varme og kalde senger reguleres inn i bestemmelsene??

3. Parkering, trafikk biler/golfbiler

- a. Det er i dag store parkeringsutfordringer på Resorten i fellesferien, som til tider skaper farlige trafikksituasjoner.
 - i. Det bør være krav i bestemmelsene om p-plass for hotellrom og gjester.
 - ii. Økt trafikk med biler og golfbiler vil krever mer tilrettelegging for myke trafikanter, og for golfbilveier, og golfbilparkering.
 - iii. Dette er ikke utredet tilstrekkelig i planarbeidet og må reguleres.

4. Utvidelse av eksisterende Hotel

- a. Det står i bestemmelser at Fredensborg kan utvide eksisterende Hotel med inntil 1000 kvm BYA (litt større fotavtrykk enn en håndballbane)
 - i. Hvor er denne utvidelsen tenkt plassert?
 - ii. Dette kan virke som om det er fritt frem for utbygger på et senere tidspunkt.

5. Vei Tangen – Stabbestad

- a. Kan ikke se at veien mellom Tangen og Stabbestad har blitt utredet tilstrekkelig, eller fått en nødvendig forhåndsuttalelse fra Statens Vegvesen ifm trafikkøkningen med tanke på omfanget av plan.
- i. Dette burde etter mitt syn vært utredet bedre før en 1.gangs behandling. Fremstillingen i plandokumentene er veldig forenklet.
- ii. Det bør være et krav at veien utvides slik at minimum 2 lastebiler kan møtes hvor som helst på strekningen.

6. Rekkefølgekrav

- a. Veien mellom Tangen og Stabbestad utvides og utbedres før IG utbygging. Dette pga stor trafikkøkning av betong og laste biler under byggingen. Trafikksikkerheten må ivaretas!!
- b. Hotellrommene må bygges og ferdigstilles før ferieleiligheter på påbegynnes.
- c. P-plasser ferdigstilles før brukstillatelse.

Kommentarer til Kommunedirektørens innstilling - Kragerø Resort, Stabbestad - Område Ft1 - prinsippavklaring

Hvordan kan kommunedirektøren stille seg positiv til omdisponering av friområde, samtidig som det sies at det bør legges vekt på vurderinger av omfang, adkomst og parkeringsløsninger. Dette er vel forhold som burde vært vurdert før en prinsippavklaring.

Samtidig argumenteres det for at den nye bebyggelsen vil få bedre solforhold og vil heller ikke skjerme for utsikt fra eksisterende anlegg. Dette er direkte feil, da jeg med flere vil bli direkte berørt ved at vi mister betydelig utsikt og får innsyn i de nye leil.

Utbygging av friområde kalles en videreutvikling av Kragerø Resort. Dette er leiligheter som ikke er har noe tilbakeleieplikt, eller skal knyttes til hotelldriften. Kun ren eiendomsutvikling for profitt.

Denne innstillingen til kommunedirektøren er et bevis på våre merknader om at planarbeidet er for lite utarbeidet og er misvisende og feil.

Med vennlig hilsen

Lisbeth Lie, Stabbestadveien 3 seksjon 39

Tlf. 907 33 697

Fra: Kirsten Elisabeth Vaagen <kirstenevaagen@gmail.com>
Sendt: 23. mai 2023 21:04
Til: Post; Thomaslie@msn.com; Inger Johanna Ystanes
Emne: Merknader til planarbeidet-Gbnr 11/315, Detaljregulering for felt FT1-Kragerø Resort

Fra Kirsten Elisabeth Vaagen.

Jeg og familien min har leilighet i E-blokka romnr. 623-624 og vil også bli betydelig berørt av eventuell utbygging. Vi støtter derfor alle merknadene Thomas Domino Lie har vedrørende denne utbyggingen som er under planlegging.

I tillegg mener jeg at med så stor utbygging vil det også bli ytterlige press på kapasiteten i basseng, treningsrom og golf, noe som allerede er et stort problem. Dette er ikke omtalt i planene. Det vil utgjøre forringelse av vår leilighets verdi.

Jeg ønsker også tegninger av hvordan planene er nå. Bilder og skisser i papirene vi har fått tilsendt, er gamle og ikke oppdaterte.

Med kopi til Thomas Domino Lie og Inger Johanna Ystanes.

Med vennlig hilsen
Kirsten Elisabeth Vaagen

OBS: Denne e-posten kommer utenfra organisasjonen. Ikke klikk på lenker eller vedlegg med mindre du stoler på avsenderen og vet at det er trygt.

Fra: Thomas Lie <thomaslie@msn.com>
Sendt: 24. mai 2023 13:18
Til: Post
Emne: Merknader til planarbeidet – Gnr/bnr 11/315, Detaljregulering for felt FT1
- Kragerø Resort
Vedlegg: Merknader til planarbeidet_sendt 24.05.2023.pdf

Til Enheten for Bygg og Areal, Kragerø Kommune.

Merknader til planarbeidet – Gnr/bnr 11/315, Detaljregulering for felt FT1 - Kragerø Resort

Med vennlig Hilsen Thomas Domino Lie

OBS: Denne e-posten kommer utenfra organisasjonen. Ikke klikk på lenker eller vedlegg med mindre du stoler på avsenderen og vet at det er trygt.

Til Kragerø Kommune ved enheten bygg og areal.

Jeg har følgende merknader til planarbeidet – Gnr/bnr 11/315, Detaljregulering for felt FT1 - Kragerø Resort:

1. Friområde

- a. Omregulering av friområder MÅ ikke tillates for maksimering av utvikling av ferieleiligheter med tanke på ren eiendomsutvikling og profitt.
 - i. Dersom dette skal tillates må det minimum være en **0 toleranse** for at en slik utbygging skal gå på bekostning av eksisterende bebyggelse med tanke på utsikt, sol og øvrig sjenanse.
 - ii. Slik planarbeidet er fremlagt vil vår leilighet i tillegg til mange andre eksisterende leiligheter miste betydelig utsikt og verdi av sine leiligheter. Spesielt de leiligheten som ligger mot friområde og med flott utsikt over Kragerøfjorden.
 - iii. At en utbygging på friområde utformes på en slik måte at nye leiligheters kvaliteter skal gå på bekostning av eksisterende leiligheter aksepteres ikke.
 - iv. Mange av illustrasjonene som er lagt ved planarbeidet er særdeles misvisende og feil. Man må sette seg godt inn i plandokumentene for å kunne finne ut av konsekvensene av denne utbyggingen. Dette er meget uheldig, og gjør at mange ikke får med seg omfanget og konsekvensene. Se bilder under
 - v. At argumentasjonen om at det ikke foringer grøntområder og eksisterende leiligheter er en argumentasjon som kun er tilpasset utbygger.



Bilde tatt selv, fra vår leil



Illustrasjon fra utbygger

Som bildene viser vil dette være en betydelig forringelse av en del eksisterende leiligheter.

2. Varme og kalde senger

- a. Dette planarbeidet ble «solgt inn» som en videreføring av Kragerø Resort med behov for flere varme senger og flere arbeidsplasser.
 - i. Nå bli 135 leiligheter markedsført og «holdt av/forhåndssolgt» som ferieleiligheter/kalde senger, og kun 80 hotellrom som blir varme senger slik jeg leser det.
 - ii. Bør ikke andel varme og kalde senger reguleres inn i bestemmelsene??

3. Parkering, trafikk biler/golfbiler

- a. Det er i dag store parkeringsutfordringer på Resorten i fellesferien, som til tider skaper farlige trafikksituasjoner.
 - i. Det bør være krav i bestemmelsene om p-plass for hotellrom og gjester.
 - ii. Økt trafikk med biler og golfbiler vil krever mer tilrettelegging for myke trafikanter, og for golfbilveier, og golfbilparkering.
 - iii. Dette er ikke utredet tilstrekkelig i planarbeidet og må reguleres.

4. Utvidelse av eksisterende Hotel

- a. Det står i bestemmelser at Fredensborg kan utvide eksisterende Hotel med inntil 1000 kvm BYA (litt større fotavtrykk enn en håndballbane)
 - i. Hvor er denne utvidelsen tenkt plassert?
 - ii. Dette kan virke som om det er fritt frem for utbygger på et senere tidspunkt.

5. Vei Tangen – Stabbestad

- a. Kan ikke se at veien mellom Tangen og Stabbestad har blitt utredet tilstrekkelig, eller fått en nødvendig forhåndsuttalelse fra Statens Vegvesen ifm trafikkøkningen med tanke på omfanget av plan.
- i. Dette burde etter mitt syn vært utredet bedre før en 1.gangs behandling. Fremstillingen i plandokumentene er veldig forenklet.
- ii. Det bør være et krav at veien utvides slik at minimum 2 lastebiler kan møtes hvor som helst på strekningen.

6. Rekkefølgekrav

- a. Veien mellom Tangen og Stabbestad utvides og utbedres før IG utbygging. Dette pga stor trafikkøkning av betong og laste biler under byggingen. Trafikksikkerheten må ivaretas!!
- b. Hotellrommene må bygges og ferdigstilles før ferieleiligheter på påbegynnes.
- c. P-plasser ferdigstilles før brukstillatelse.

Kommentarer til Kommunedirektørens innstilling - Kragerø Resort, Stabbestad - Område Ft1 - prinsippavklaring

Hvordan kan kommunedirektøren stille seg positiv til omdisponering av friområde, samtidig som det sies at det bør legges vekt på vurderinger av omfang, adkomst og parkeringsløsninger. Dette er vel forhold som burde vært vurdert før en prinsippavklaring.

Samtidig argumenteres det for at den nye bebyggelsen vil få bedre solforhold og vil heller ikke skjerme for utsikt fra eksisterende anlegg. Dette er direkte feil, da vi med flere vil bli direkte berørt ved at vi mister betydelig utsikt og får innsyn i de nye leil.

Utbygging av friområde kalles en videreutvikling av Kragerø Resort. Dette er leiligheter som ikke er har noe tilbakeleieplikt, eller skal knyttes til hotelldriften. Kun ren eiendomsutvikling for profitt.

Denne innstillingen til kommunedirektøren er et bevis på mine merknader på planarbeidet for lite utarbeidet og er misvisende og feil. Der kommer tydelig frem her at kommunen mangler kompetanse på dette området.

Med vennlig hilsen

Thomas Domino Lie

Tlf. 474 63 763

Fra: Thomas Langbo <thomas@langbo.no>
Sendt: 25. mai 2023 11:29
Til: Post
Kopi: Hege Kjær
Emne: Merknader til planarbeidet - Gbnr 11/315, Detaljregulering for felt FT1 - Kragerø Resort
Vedlegg: Merknader til planarbeidet 19.05.2023.docx

Hei,
Viser til ovennevnte og støtter 100% vedlagte merknader og innspill.

Mvh Thomas Langbo

OBS: Denne e-posten kommer utenfra organisasjonen. Ikke klikk på lenker eller vedlegg med mindre du stoler på avsenderen og vet at det er trygt.

Til Kragerø Kommune ved enheten bygg og areal.

Jeg har følgende merknader til planarbeidet - Gbnr 11/315, Detaljregulering for felt FT1 - Kragerø Resort:

1. Friområde

- a. Omregulering av friområder MÅ ikke tillates for maksimering av utvikling av ferieleiligheter med tanke på ren eiendomsutvikling og profitt.
 - i. Dersom dette skal tillates må det minimum være en **0 toleranse** for at en slik utbygging skal gå på bekostning av eksisterende bebyggelse med tanke på utsikt, sol og øvrig sjenanse.
 - ii. Slik planarbeidet er fremlagt vil vår leilighet i tillegg til mange andre eksisterende leiligheter miste betydelig utsikt og verdi av sine leiligheter. Spesielt de leiligheten som ligger mot friområde og med flott utsikt over Kragerøfjorden.
 - iii. At en utbygging på friområde utformes på en slik måte at nye leiligheters kvaliteter skal gå på bekostning av eksisterende leiligheter aksepteres ikke.
 - iv. Mange av illustrasjonene som er lagt ved planarbeidet er særdeles misvisende og feil. Man må sette seg godt inn i plandokumentene for å kunne finne ut av konsekvensene av denne utbyggingen. Dette er meget uheldig, og gjør at mange ikke får med seg omfanget og konsekvensene. Se bilder under
 - v. At argumentasjonen om at det ikke foringer grøntområder og eksisterende leiligheter er en argumentasjon som kun er tilpasset utbygger.



Bilde tatt selv, fra vår leil



Illustrasjon fra utbygger

Som bildene viser vil dette være en betydelig forringelse av en del eksisterende leiligheter.

2. Varme og kalde senger

- a. Dette planarbeidet ble «solgt inn» som en videreføring av Kragerø Resort med behov for flere varme senger og flere arbeidsplasser.
 - i. Nå bli 135 leiligheter markedsført og «holdt av/forhåndssolgt» som ferieleiligheter/kalde senger, og kun 80 hotellrom som blir varme senger slik jeg leser det.
 - ii. Bør ikke andel varme og kalde senger reguleres inn i bestemmelsene??

3. Parkering, trafikk biler/golfbiler

- a. Det er i dag store parkeringsutfordringer på Resorten i fellesferien, som til tider skaper farlige trafikksituasjoner.
 - i. Det bør være krav i bestemmelsene om p-plass for hotellrom og gjester.
 - ii. Økt trafikk med biler og golfbiler vil krever mer tilrettelegging for myke trafikanter, og for golfbilveier, og golfbilparkering.
 - iii. Dette er ikke utredet tilstrekkelig i planarbeidet og må reguleres.

4. Utvidelse av eksisterende Hotel

- a. Det står i bestemmelser at Fredensborg kan utvide eksisterende Hotel med inntil 1000 kvm BYA (litt større fotavtrykk enn en håndballbane)
 - i. Hvor er denne utvidelsen tenkt plassert?
 - ii. Dette kan virke som om det er fritt frem for utbygger på et senere tidspunkt.

5. Vei Tangen – Stabbestad

- a. Kan ikke se at veien mellom Tangen og Stabbestad har blitt utredet tilstrekkelig, eller fått en nødvendig forhåndsuttalelse fra Statens Vegvesen ifm trafikkøkningen med tanke på omfanget av plan.
- i. Dette burde etter mitt syn vært utredet bedre før en 1.gangs behandling. Fremstillingen i plandokumentene er veldig forenklet.
- ii. Det bør være et krav at veien utvides slik at minimum 2 lastebiler kan møtes hvor som helst på strekningen.

6. Rekkefølgekrav

- a. Veien mellom Tangen og Stabbestad utvides og utbedres før IG utbygging. Dette pga stor trafikkøkning av betong og laste biler under byggingen. Trafikksikkerheten må ivaretas!!
- b. Hotellrommene må bygges og ferdigstilles før ferieleiligheter på påbegynnes.
- c. P-plasser ferdigstilles før brukstillatelse.

Kommentarer til Kommunedirektørens innstilling - Kragerø Resort, Stabbestad - Område Ft1 - prinsippavklaring

Hvordan kan kommunedirektøren stille seg positiv til omdisponering av friområde, samtidig som det sies at det bør legges vekt på vurderinger av omfang, adkomst og parkeringsløsninger. Dette er vel forhold som burde vært vurdert før en prinsippavklaring.

Samtidig argumenteres det for at den nye bebyggelsen vil få bedre solforhold og vil heller ikke skjerme for utsikt fra eksisterende anlegg. Dette er direkte feil, da vi med flere vil bli direkte berørt ved at vi mister betydelig utsikt og får innsyn i de nye leil.

Utbygging av friområde kalles en videreutvikling av Kragerø Resort. Dette er leiligheter som ikke er har noe tilbakeleieplikt, eller skal knyttes til hotelldriften. Kun ren eiendomsutvikling for profitt.

Denne innstillingen til kommunedirektøren er et bevis på mine merknader om at planarbeidet for lite utarbeidet og er misvisende og feil. Der kommer tydelig frem her at kommunen mangler kompetanse på dette området.

Med vennlig hilsen

Thomas Domino Lie

Tlf. 474 63 763

Fra: Joakim Fekene <jf@pecunia.no>
Sendt: 30. mai 2023 15:55
Til: Post
Kopi: Joakim Fekene; Bård Fekene
Emne: Merknader til planarbeidet - Gbnr 11/315 (Kragerø Resort utbygging)
Vedlegg: Merknader til planarbeidet 19.05.2023 (leil. 779+780).pdf

Hei
Vedlagt følger våre merknader til: planarbeidet - Gbnr 11/315

Ber om bekreftelse på at mail og vedlegg er mottatt, takk.

Med vennlig hilsen
Joakim Fekene

PECUNIA®

Joakim Fekene

Utleiesjef

Mobil: 47 35 36 34 | Telefon: 22 01 92 10
E-post: jf@pecunia.no
Adresse: Pecunia AS, Olav Vs gate 5, 0161 Oslo
Postadresse: Postboks 1230 Vika, 0110 Oslo
www.pecunia.no

OBS: Denne e-posten kommer utenfra organisasjonen. Ikke klikk på lenker eller vedlegg med mindre du stoler på avsenderen og vet at det er trygt.

Til Kragerø Kommune ved enheten bygg og areal.

Jeg har følgende merknader til planarbeidet - Gbnr 11/315, Detaljregulering for felt FT1 - Kragerø
Resort:

1. Friområde

- a. Omregulering av friområder MÅ ikke tillates for maksimering av utvikling av ferieleiligheter med tanke på ren eiendomsutvikling og profitt.
 - i. Dersom dette skal tillates må det minimum være en **0 toleranse** for at en slik utbygging skal gå på bekostning av eksisterende bebyggelse med tanke på utsikt, sol og øvrig sjenanse.
 - ii. Slik planarbeidet er fremlagt vil vår leilighet i tillegg til mange andre eksisterende leiligheter miste betydelig utsikt og verdi av sine leiligheter. Spesielt de leiligheten som ligger mot friområde og med flott utsikt over Kragerøfjorden.
 - iii. At en utbygging på friområde utformes på en slik måte at nye leiligheters kvaliteter skal gå på bekostning av eksisterende leiligheter aksepteres ikke.
 - iv. Mange av illustrasjonene som er lagt ved planarbeidet er særdeles misvisende og feil. Man må sette seg godt inn i plandokumentene for å kunne finne ut av konsekvensene av denne utbyggingen. Dette er meget uheldig, og gjør at mange ikke får med seg omfanget og konsekvensene. Se bilder under
 - v. At argumentasjonen om at det ikke foringer grøntområder og eksisterende leiligheter er en argumentasjon som kun er tilpasset utbygger.



Bilde tatt selv, fra terrasse leil 779 mars 2023.



Figur 6-39. Fotoillustrasjon utbygd og eksisterende situasjon sett fra 1. etg i bygning E



Bilde tatt selv, utenfor leil. 779 i april 2023



Illustrasjon fra utbygger

Som bildene viser vil dette være en betydelig forringelse av en del eksisterende leiligheter.

2. Varme og kalde senger

- a. Dette planarbeidet ble «solgt inn» som en videreføring av Kragerø Resort med behov for flere varme senger og flere arbeidsplasser.
 - i. Nå bli 135 leiligheter markedsført og «holdt av/forhåndssolgt» som ferieleiligheter/kalde senger, og kun 80 hotellrom som blir varme senger slik jeg leser det.
 - ii. Bør ikke andel varme og kalde senger reguleres inn i bestemmelsene??

3. Parkering, trafikk biler/golfbiler

- a. Det er i dag store parkeringsutfordringer på Resorten i fellesferien, som til tider skaper farlige trafiksituasjoner.
 - i. Det bør være krav i bestemmelsene om p-plass for hotellrom og gjester.
 - ii. Økt trafikk med biler og golfbiler vil krever mer tilrettelegging for myke trafikanter, og for golfbilveier, og golfbilparkering.
 - iii. Dette er ikke utredet tilstrekkelig i planarbeidet og må reguleres.

4. Utvidelse av eksisterende Hotel

- a. Det står i bestemmelser at Fredensborg kan utvide eksisterende Hotel med inntil 1000 kvm BYA (litt større fotavtrykk enn en håndballbane)
 - i. Hvor er denne utvidelsen tenkt plassert?
 - ii. Dette kan virke som om det er fritt frem for utbygger på et senere tidspunkt.

5. Vei Tangen – Stabbestad

- a. Kan ikke se at veien mellom Tangen og Stabbestad har blitt utredet tilstrekkelig, eller fått en nødvendig forhåndsuttalelse fra Statens Vegvesen ifm trafikkøkningen med tanke på omfanget av plan.
 - i. Dette burde etter mitt syn vært utredet bedre før en 1.gangs behandling. Fremstillingen i plandokumentene er veldig forenklet.
 - ii. Det bør være et krav at veien utvides slik at minimum 2 lastebiler kan møtes hvor som helst på strekningen.

6. Rekkefølgekrav

- a. Veien mellom Tangen og Stabbestad utvides og utbedres før IG utbygging. Dette pga stor trafikkøkning av betong og laste biler under byggingen. Trafikksikkerheten må ivaretas!!
- b. Hotellrommene må bygges og ferdigstilles før ferieleiligheter på påbegynnes.
- c. P-plasser ferdigstilles før brukstillatelse.

Kommentarer til Kommunedirektørens innstilling - Kragerø Resort, Stabbestad - Område Ft1 - prinsippavklaring

Hvordan kan kommunedirektøren stille seg positiv til omdisponering av friområde, samtidig som det sies at det bør legges vekt på vurderinger av omfang, adkomst og parkeringsløsninger. Dette er vel forhold som burde vært vurdert før en prinsippavklaring.

Samtidig argumenteres det for at den nye bebyggelsen vil få bedre solforhold og vil heller ikke skjerme for utsikt fra eksisterende anlegg. Dette er direkte feil, da vi med flere vil bli direkte berørt ved at vi mister betydelig utsikt og får innsyn i de nye leil.

Utbygging av friområde kalles en videreutvikling av Kragerø Resort. Dette er leiligheter som ikke er har noe tilbakeleieplikt, eller skal knyttes til hoteldriften. Kun ren eiendomsutvikling for profit.

Denne innstillingen til kommunedirektøren er et bevis på mine merknader om at planarbeidet for lite utarbeidet og er misvisende og feil. Der kommer tydelig frem her at kommunen mangler kompetanse på dette området.

Med vennlig hilsen

Bård Fekene, Marianne Fjeld og Joakim Fjeld Fekene

Tlf: 47353634

E-post: jf@pecunia.no

Fra: Marita Skansen <maritaskan@hotmail.com>
Sendt: 4. juni 2023 11:59
Til: Post
Emne: Merknader/innspill - Høring og offentlig ettersyn - gbnr.11/315,
Detaljregulering for felt FT1, Kragerø Resort
Vedlegg: Merknader Kragerø resort.docx

Mvh

Marita Skansen, Ingvild Skansen og Pål Jensen

OBS: Denne e-posten kommer utenfra organisasjonen. Ikke klikk på lenker eller vedlegg med mindre du stoler på avsenderen og vet at det er trygt.

Gbnr. 11/315, Detaljregulering for felt F1, Kragerø resort

Høring og offentlig ettersyn - gbnr.11/315, Detaljregulering for felt FT1, Kragerø Resort

Vedlagt ligger merknader til planarbeid

Vi registrerer at det er lagt frem at det vil bli etablert en egen adkomstvei for de nye fritidsleilighetene. I denne forbindelse bør det være en klar forutsetning at denne skal bygges og gjøres ferdig **FØR** igangsettelse av utbyggingen. Denne utbyggingen vil medføre mye trafikk fra tunge kjøretøy og med tanke på antall «myke trafikanter» som allerede er på det eksisterende området for Kragerø resort så vil dette utgjøre potensielt stor fare hvis noe av denne trafikken til byggeplassen sendes opp eksisterende vei. Ikke minst vil det medføre støy, vibrasjoner, støv og forurensning for i særdeleshet leilighetene og hytter som ligger i tilknytning til eksisterende vei.

Som en bemerkning er dette et stort bekymringspunkt hvis det blir utbygging på andre siden der parkeringsplassen er i dag på hotellets resepsjonsside. Det er her all innfart og utfart skjer pr i dag og det er mange gående, syklende, golfbiler og biler her i dag hvor dette vil bli en svært utfordrende situasjoner. Hvor vil gjesteparkeringen være mens alt pågår? Er det forsvarlig å bygge ut mer her?

I forhold til store kjøretøy vil vi i tillegg bemerke at man bør ha en klar og tydelig plan for hvordan man skal frakte materialer, anleggsmaskiner osv hvis dette skal foregå på den smale strekningen mellom Tangen og Stabbestad. Hvis det blir mye transport med store kjøretøy på denne strekningen, og da spesielt når det er mye annen persontrafikk på strekningen så ville det ha stort fare potensiale og øke sjansen for ulykker. Det er allerede ganske krevende å møte store kjøretøy på strekningen.

I forhold til punktet for fylkesvei 351, Tangen-Stabbestad, så vil vi bemerke at det er store deler av strekningen som bør utbedres. Denne strekningen er knapt forsvarlig i enkelte perioder pr i dag. Med den økte utbyggingen på strekningen og dermed også flere biler på strekningen, vil potensialet for at det skjer ulykker øke.

Store deler av strekningen er svært smal, det er flere stigninger, den har mange svinger og det gjør at strekningen er utfordrende å kjøre. Det er vanskelig å vite hva som ligger foran deg, og ikke minst hva som møter deg midt i veibanen rundt neste sving.. Mange møtende biler ligger midt i kjørebanelen fordi det er smalt og veiskulder er delvis fraværende og nestenkollisjoner skjer spesielt om sommeren. Det er vanligvis årvåkne sjåførere som reagerer raskt som gjør at det heldigvis stort sett går bra, men det burde ikke være nødvendig at man skal sitte med hjertet i halsen når man kjører strekningen.

De 2 punktene hvor det er så smalt at det kun kan passere en bil og det er så uoversiktlig at man ikke vet om man får noen imot eller ikke før man er helt oppi disse punktene, bidrar til stor fare for kollisjoner jo flere biler som er på veien. Det ser vi allerede når trafikkmengden øker i helger og ikke minst sommerferien. Det trenger ikke nødvendig å være ferie heller det kan være nok at man er uheldig å møte 2 biler på de smaleste partiene så er det nok til å skape store utfordringer. Det er generelt mange smale partier og det er også flere områder hvor det er gående og syklende (altså såkalt myke trafikanter) som kommer brått på selv om man er oppmerksom og holder fartsgrensen.

Enda verre blir det når man på store deler av strekningen møter større kjøretøy som lastebiler, søppelbil etc. Da må man som personbil passe på å legge seg ekstra godt til høyre og til tider nærmest bremse helt opp for å la de store kjøretøyene passere i motgående kjørefelt.

Kragerø resort ligger til på en måte som gjør at det er vanskelig å komme seg dit uten bil, og selv med flere fergeavganger vil Kragerø kommune neppe synes det er mer hensiktsmessig å lede trafikken gjennom Kragerø og ned i sentrum.

Med mer utbygging som nevnt på både Kragerø resort og nærliggende områder så kan denne fylkesveien rett og slett bli et mareritt å kjøre på og enda verre for de som beveger seg til seg til fots eller på sykkel på denne strekningen.

En trafikkteiling vil aldri kunne vise hva som reelt skjer på denne strekningen og farepotensiale. Vi vil også legge til at når man først har besluttet forbedringer av fylkesvei 351 så bør det ikke være mulig å gjøre endringer som er til det verre for å spare penger etc, men endringer som eventuelt kan føre til ytterligere forbedringer bør være tillatt.

Fra: kontoret@buck.no
Sendt: 1. juni 2023 17:33
Til: Post
Emne: VS: planarbeidet - Gbnr 11/315
Vedlegg: Sendt til sameierne _Merknader til planarbeidet 19.05.2023.docx

Våre merknader til planarbeid , Detaljregulering for felt FT1 - Kragerø Resort:

Seksjon 641 og 642. prosjektet foran vår leilighet.

Vi stiller oss 100% bak de vedlagte merknader. Vi blir nesten snart boende oppå hverandre her ute!

Takk og hei

Morten Buck.

From AS
Parkv. 27
0350 Oslo.
Tlf.: +47 90 88 48 28.

OBS: Denne e-posten kommer utenfra organisasjonen. Ikke klikk på lenker eller vedlegg med mindre du stoler på avsenderen og vet at det er trygt.

Til Kragerø Kommune ved enheten bygg og areal.

Jeg har følgende merknader til planarbeidet - Gbnr 11/315, Detaljregulering for felt FT1 - Kragerø Resort:

1. Friområde

- a. Omregulering av friområder MÅ ikke tillates for maksimering av utvikling av ferieleiligheter med tanke på ren eiendomsutvikling og profitt.
 - i. Dersom dette skal tillates må det minimum være en **0 toleranse** for at en slik utbygging skal gå på bekostning av eksisterende bebyggelse med tanke på utsikt, sol og øvrig sjenanse.
 - ii. Slik planarbeidet er fremlagt vil vår leilighet i tillegg til mange andre eksisterende leiligheter miste betydelig utsikt og verdi av sine leiligheter. Spesielt de leiligheten som ligger mot friområde og med flott utsikt over Kragerøfjorden.
 - iii. At en utbygging på friområde utformes på en slik måte at nye leiligheters kvaliteter skal gå på bekostning av eksisterende leiligheter aksepteres ikke.
 - iv. Mange av illustrasjonene som er lagt ved planarbeidet er særdeles misvisende og feil. Man må sette seg godt inn i plandokumentene for å kunne finne ut av konsekvensene av denne utbyggingen. Dette er meget uheldig, og gjør at mange ikke får med seg omfanget og konsekvensene. Se bilder under
 - v. At argumentasjonen om at det ikke foringer grøntområder og eksisterende leiligheter er en argumentasjon som kun er tilpasset utbygger.



Bilde tatt selv, fra vår leil



Illustrasjon fra utbygger

Som bildene viser vil dette være en betydelig forringelse av en del eksisterende leiligheter.

2. Varme og kalde senger

- a. Dette planarbeidet ble «solgt inn» som en videreføring av Kragerø Resort med behov for flere varme senger og flere arbeidsplasser.
 - i. Nå bli 135 leiligheter markedsført og «holdt av/forhåndssolgt» som ferieleiligheter/kalde senger, og kun 80 hotellrom som blir varme senger slik jeg leser det.
 - ii. Bør ikke andel varme og kalde senger reguleres inn i bestemmelsene??

3. Parkering, trafikk biler/golfbiler

- a. Det er i dag store parkeringsutfordringer på Resorten i fellesferien, som til tider skaper farlige trafikksituasjoner.
 - i. Det bør være krav i bestemmelsene om p-plass for hotellrom og gjester.
 - ii. Økt trafikk med biler og golfbiler vil krever mer tilrettelegging for myke trafikanter, og for golfbilveier, og golfbilparkering.
 - iii. Dette er ikke utredet tilstrekkelig i planarbeidet og må reguleres.

4. Utvidelse av eksisterende Hotel

- a. Det står i bestemmelser at Fredensborg kan utvide eksisterende Hotel med inntil 1000 kvm BYA (litt større fotavtrykk enn en håndballbane)
 - i. Hvor er denne utvidelsen tenkt plassert?
 - ii. Dette kan virke som om det er fritt frem for utbygger på et senere tidspunkt.

5. Vei Tangen – Stabbestad

- a. Kan ikke se at veien mellom Tangen og Stabbestad har blitt utredet tilstrekkelig, eller fått en nødvendig forhåndsuttalelse fra Statens Vegvesen ifm trafikkøkningen med tanke på omfanget av plan.
- i. Dette burde etter mitt syn vært utredet bedre før en 1.gangs behandling. Fremstillingen i plandokumentene er veldig forenklet.
- ii. Det bør være et krav at veien utvides slik at minimum 2 lastebiler kan møtes hvor som helst på strekningen.

6. Rekkefølgekrav

- a. Veien mellom Tangen og Stabbestad utvides og utbedres før IG utbygging. Dette pga stor trafikkøkning av betong og laste biler under byggingen. Trafikksikkerheten må ivaretas!!
- b. Hotellrommene må bygges og ferdigstilles før ferieleiligheter på påbegynnes.
- c. P-plasser ferdigstilles før brukstillatelse.

Kommentarer til Kommunedirektørens innstilling - Kragerø Resort, Stabbestad - Område Ft1 - prinsippavklaring

Hvordan kan kommunedirektøren stille seg positiv til omdisponering av friområde, samtidig som det sies at det bør legges vekt på vurderinger av omfang, adkomst og parkeringsløsninger. Dette er vel forhold som burde vært vurdert før en prinsippavklaring.

Samtidig argumenteres det for at den nye bebyggelsen vil få bedre solforhold og vil heller ikke skjerme for utsikt fra eksisterende anlegg. Dette er direkte feil, da vi med flere vil bli direkte berørt ved at vi mister betydelig utsikt og får innsyn i de nye leil.

Utbygging av friområde kalles en videreutvikling av Kragerø Resort. Dette er leiligheter som ikke er har noe tilbakeleieplikt, eller skal knyttes til hotelldriften. Kun ren eiendomsutvikling for profitt.

Denne innstillingen til kommunedirektøren er et bevis på mine merknader om at planarbeidet for lite utarbeidet og er misvisende og feil. Der kommer tydelig frem her at kommunen mangler kompetanse på dette området.

Med vennlig hilsen

Thomas Domino Lie

Tlf. 474 63 763

Fra: Knut Magne Haaland <knut@hd-a.no>
Sendt: 5. juni 2023 10:51
Til: Post
Kopi: Roy Styve; Chen, Olav
Emne: Merknad til offentlig høring av detaljregulering for Ft1, Kragerø Resort – Stabbestad gbnr 11/315 m. fl.
Vedlegg: Bemerkning - reguleringsplan_2023.pdf

Til Kragerø kommune

Merknad til offentlig høring av detaljregulering for Ft1, Kragerø Resort – Stabbestad gbnr 11/315 m. fl.

Vi viser til utsendt varsel om offentlig høring fra 2.5.2023.
Vedlagt følger bemerkning fra styrene i Kragerø Resort - sameiet I og II.

Med vennlig hilsen

Knut M. Haaland

OBS: Denne e-posten kommer utenfra organisasjonen. Ikke klikk på lenker eller vedlegg med mindre du stoler på avsenderen og vet at det er trygt.

Merknader og innspill ang. offentlig høring av detaljregulering for Ft1, Kragerø Resort – Stabbestad gbnr 11/315 m. fl.

Vi viser til utsendt varsel fra 2.5.2023. Styrene i sameiet I og II har følgende merknader:

Forholdet mellom eksisterende og ny bebyggelse.

Det står i forslaget til planprogrammet under punkt 1.3 Prinsippavklaring at «Kommunestyret har i møte 09.12.2021 sak 131/21 gjort følgende vedtak «**Kragerø kommune stiller seg positiv til foreslått omdisponering av område Ft1 i kommuneplanens arealdel i hovedsak slik det er vist i innsendt notat, og stiller seg positiv til at område for reguleringsplan utvides slik det er skissert.** Slik vi forstår det har Kragerø kommune stilt seg positive til en endring av arealbruk, men har Kragerø kommune interesse av å avgi LNF arealer for en så stor utvidelse og utbyggelse av rene fritidsleiligheter (kalde senger) i øst? Planområdet er gjennom planprosessen utvidet fra 44 da til 120 da, noe som bør kreve en ny prinsippavklaring, hvor også sikkerhetshensyn mellom ny bebyggelse og golfbanen vurderes. Forslaget viser 80 nye hotellrom og 135 nye leiligheter i inntil 5 etasjers bebyggelse. Eksisterende leilighetsbebyggelse er på 3 etasjer. Vi mener at en økning av byggehøyden fra 3 til 5 etasjer, vil bryte med anleggets skala og vil gi en mer dominerende fjernvirkning. Vi mener høyden på den nye bebyggelsen bør senkes til 3 etasjer. Samtidig må leilighetsblokkene skyves lengst mulig østover for å gi fri utsikt for eksisterende leiligheter. Vi mener at leilighetsbyggene K, J og I også må trekkes lenger mot nord (ned i skråningen) for å opprettholde utsikt for eksisterende leilighetseiere. Slik de nye leilighetsbyggene er tegnet inn i forslag til planprogrammet, er de sterkt forringende for utsyn/utsikt for eksisterende bebyggelse. I tillegg bør leilighetsbygg H skyves mot øst, da også plassering av dette leilighetsbygget er sterkt forringende for utsikt for eksisterende eiere.

Veiløsning Tangen – Stabbestad.

Vi kan ikke se at veien mellom Tangen og Stabbestad har blitt utredet tilstrekkelig, eller fått en nødvendig forhåndsgodkjennelse fra Statens Vegvesen ifm med den forestående trafikkøkningen. Veien må utvides og utbedres i hele sin lengde før det gis IG-tillatelse for utbyggingen. Det vil bli en stor trafikkøkning av lastebiler under byggingen, så en oppgradering av veien må være på plass før byggearbeidene starter.

Atkomst- og parkeringsløsning.

Det er vist en ny atkomstvei opp til de nye leilighetene fra eks. avkjørsel fra FV 351. Dette oppfatter vi som en god løsning, da dette ikke fører til økt trafikk gjennom eksisterende hotellanlegg til parkeringsarealene under ny bebyggelse. Det er viktig å sørge for god trafiksikkerhet i krysset mellom eks. vei opp til hotellanlegget og den nye atkomstveien .

Tilgang til hotellanleggets fellesfasiliteter.

Eksisterende leilighetseiere har hatt tilgang til fellesfasiliteter som golf, tennis, utebasseng, spaområder med innebasseng, treningsrom m.m. Vi er opptatt av at eksisterende eieres tilgang til disse fellesfasilitetene opprettholdes på samme nivå/kapasitet og ikke forringes. Vi er derfor svært opptatt av hvordan dette vil bli ivaretatt med de nye utbyggingsplanene. En økning av så mange hotellrom og fritidsleiligheter vil føre til betydelig press på fellesfasiliteter. Vi ønsker at det utredes hvordan kapasiteten på fellesfasilitetene skal ivaretas.

Det er beskrevet at arealer som som i dag benyttes til tennisbaner er tatt inn i planområder for å muliggjøre bruk til parkering eller en kombinasjon av parkering/tennisbane i ulike nivå. Slik det er beskrevet er det en mulighet for at tennisbanene blir erstattet med parkering. Dette vil i så fall være en kraftig forringelse av bruken for fellesfasilitetene. Vi ber om at dette utdypes nærmere.

Konsekvenser for eksisterende tilbakeleie.

Det står beskrevet i varselet om oppstart av detaljregulering for FT1 Kragerø Resort, at planen skal legge til rette for fritidsbebyggelse og enheter for utleie/hotel. Det er skissert 135 fritidsleiligheter (kalde senger) og 80 hotelrom. Det er en betydelig økning av totalkapasiteten i anlegget, og vi er opptatt av hvordan dette vil påvirke eksisterende driftskonsept og tilbakeleie til de eksisterende leilighetene og ber om at dette utredes.

Oslo 5.6.2023

Vennlig hilsen

Roy Styve, styreleder i sameie 1

Olav Chen, styreleder i sameie 2

Fra: Yngve Åkvåg <Yngve.Akvag@tpnas.no>
Sendt: 5. juni 2023 12:01
Til: Post
Kopi: Joacim Myra Larsen
Emne: Merknad - gbnr.11/315, Detaljregulering for felt FT1, Kragerø Resort
Vedlegg: merknader 1.gangs.docx

Vedlegger herved merknad på 1. gangs behandlet detaljregulering.

Har nok ikke stor tro på at Plan og bygg (som er midt i en byggesakskrise) eller politikere i Kragerø vil gjøre noe særlig endring på det Fredensborg bestemmer og at en evt 2. gangs behandling blir klaget videre til fylkesmannen

Med vennlig hilsen

Yngve Åkvåg

Tlf: 9937 9937 | Yngve.akvag@tpnas.no

OBS: Denne e-posten kommer utenfra organisasjonen. Ikke klikk på lenker eller vedlegg med mindre du stoler på avsenderen og vet at det er trygt.

05.06.2023

gbnr.11/315, Detaljregulering for felt FT1, Kragerø Resort

Henviser til 1- gangsbehandling av overnevnt og kommer her med merknader til denne 1. gangs behandlingen:

Rekkefølgekrav/ vei

Dette burde vært avklart før det var oppe til 1. gangs

Et minimum må være at det skal utvides slik at 2 lastebiler kan møtes hvor som helst mellom Tangen og Stabbestad.

Rekkefølgekrav på det som må gjøres må komme FØR IG på utbygging, IKKE på brukstillatelse. Her vil det gå flere tusen betongbiler og lastebiler, mye om vinteren, og trafikksikkerhetsmessig må dette på plass før utbygging starter!

Høyde

Mye av dette er omregulert fra friområder og da mener jeg det burde være 0 toleranse på at leiligheter bak mister utsikt. Tipper ca 15 leiligheter vil miste sin utsikt helt (noen delvis, om det bygges med noen åpninger)

Nye Tak burde hatt maks høyde slik som gulv i leiligheter bak

NB jeg tror ikke adm (eller planutvalget) har skjønt dette, se figur 6 i hoveddokumentet til behandlingen. Den beskriver ny bebyggelse med gammel bak – **PROBLEMET er at dette er dagens situasjon, dvs uten noe nytt bygg ! – er det saksbehandlingsfeil i behandlingen ?**

Fjernvirkning er viktig og 3D som følger saken er misvisende fugleperspektiver og man må grave i materien for å se at det faktisk blir ingen utsikt fra mange leiligheter bak, og dette blir vedtatt.

Det er angitt etasjehøyde og kotehøyde i forslag på bestemmelser. Det bør kun være maks kotehøyde som gjelder. Slik det står i dag vil det lett komme søknad om dispensasjoner pga ulik byggemetode som kanskje tar mer høyde.

Oppdelte høyder på Hotelkroppen er ikke omtalt i bestemmelser, dette må gjøres.



Figur 6 - Illustrasjon ny hotel-del med eksisterende bebyggelse i bakkant

Planutvalgets medlemmer må komme seg ut på befaring og i forkant må Fredensborg sette opp en rekke med lekter der ny maks kotehøyde er merket opp, både på Hotellbygg og leilighetsbygg.

Bevisst eller ubevisst har materialet fra forslagstiller vært svært mangelfullt og misvisende helt fra start mht hvor stort og ruvende Hotellbygget og leilighetene vil bli, her tenkes det først og fremst på eiendomsutvikling og profitt og ikke på eksisterende hytter og leiligheter.

Varme senger/ utleieplikt

Da kommunen tok inn denne saken (og kastet mange andre på bålet) var nettopp argumentet til Fredensborg at de trengte flere enheter for å ivareta arbeidsplasser ved Resorten.

Kommunen synes det med arbeidsplasser var viktig og så ikke på dette som en ren utbygging og tok det med videre.

Fredensborg sier selv i sin søknad om prinsippavklaring:

Kragerø Resort og Kragerø Golf har opplevd god vekst de siste årene, og etterspørselen etter flere enheter i området er stor. Som en av Kragerøs største arbeidsgivere innenfor reiseliv og turisme/servering ønsker Fredensborg Fritid og Kragerø Resort å bidra til en videre utvikling av Stabbestad og Levangshalvøya, og med det trygge og skape arbeidsplasser, og være med å bidra til at samfunnsfunksjoner som er nødvendige for at området skal være attraktivt også som et levende bosamfunn, skal kunne opprettholdes. Av erfaring vet vi at eiere av fritidseenheter i området benytter seg av tilbudene til hotellet og golfanlegget, og at dette er et viktig bidrag for å sikre Kragerø Resort sitt inntektsgrunnlag og gi anledning til å heve kvaliteten og utvide tilbudet til brukerne.

Nå har leilighetene blitt markedsført stort den siste tiden og det ryktes at megler har solgt 15 enheter. (helt sikkert solgt med mange forbehold)

Ingen ting tilsier at disse 115 leilighetene er type sale and leaseback, eller utleieplikt, burde ikke det vært et krav i bestemmelser om det skulle være hold i argumentet til Fredensborg ?

Etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-7 nr. 2. har kommunen rettslig adgang til å oppstille bestemmelser om utleieplikt i planen/ bestemmelsene.

Mange typiske fritidsdestinasjoner/ kommuner har dette i alle sine nye bestemmelser for at kommunen skal få en enda bedre utnyttelse av utbyggingen gjennom hele året. Nå i år er det nye drivere på omtrent alle restaurantene i Kragerø sentrum og det begynner å bli færre og færre helårsbutikker og flere pop up som har åpnet i Juli. Tenk om Kragerø kunne blitt en helårsdestinasjon, da kunne det kanskje blitt levebrød for cafeer og butikker også

Slik det nå er vil alle disse leilighetene stort sett kun brukes i Juli og belaste et allerede propp fullt Kragerø, kun i denne mnd. Ellers vil det være helt stille.

Ordfører har ytret misnøye mot Aya Napa stemning og at dette kan slå negativt ut. I en helg nå i mai satt vi ved den nye PA17 og så båthavna/blindtarmen var smekk full. Det lå hele tiden 7-10 småbåter og ventet på plass, hvordan blir dette med ytterligere stor utbygging?

Om det er hold i Fredensborg sitt argument om øke arbeidsplasser bør vel de også ønske en slik utleieplikt, samt enda bedre dekning gjennom året. JULI ER DET JO FULLT I DAG !

Det bør også vært et rekkefølgekrav at Hotellbyggene først måtte bygges, før leiligheter.

Parkering/ biler

Det er et kjempeproblem med parkering på Resorten og det er farlige trafikksituasjoner og kaos hele juli + andre store maihelger.

- i. Det må vel være et krav til p-plass også pr. hotellrom ?
- ii. Problemet er at det er nesten ingen leiligheter som har med 1 bil. Ofte er det 2 og ofte er det også folk på besøk – derfor blir det kaos, det bør være minimum 2 plasser på leilighet og at disse skal følge med, ikke noe valg fra kjøper. Som Fredensborg selv sier er det et stort problem og ved å bygge ut flere enheter på samme måte som de som er bygget med kun en plass pr. Leilighet vil jo ikke det bedre situasjonen, heller lage den verre.
- iii. Burde det ikke kommet et rekkefølgekrav at planlagt p-hus ved tennisbane må bygges før brukstillatelse på leilighetene?

Om nå leilighetene blir bygd ut vil p-problemet på resten av Resorten bli enda større om det ikke gjøres noe. Vedlagt bilde er fra pinsehelgen i år, svært trafikkarfarlige situasjoner når bilene står opp hele hovedveien



Utvidelse av eksisterende Hotel

Det står i bestemmelser at de kan utvide eksisterende Hotel med inntil 1000 kvm BYA (litt større fotavtrykk enn en håndballbane)

Hvor skal dette skje ?

Vann

Vannkapasitet er et kjempeproblem i Kragerø, også på Kragerø Resort. Hvert år i Juni kommer det forbud mot vanning pga vannkapaistet, i år fikk vi melding fra kommunen 26.05.

I år med flommer over alt og en enorm snømengde minnes det på vanningsrestriksjoner i mai !

Det kan jo ikke tillates en eneste kvm utbygging før dette er ordnet og utvidet ??

Adkomst

Det positive med den 1.gangs godkjente planen er at de ikke skal kjøre flere biler opp den allerede sterkt belastete stabbestadveien, men rett opp fra krysset/ avkjøringen.

Jeg tror derimot det vil bli et problem med golfbiler som skal ned til båthavna/ resorten. Disse vil nok også kjøre ned fra garasje under leiligheter. Jeg tror det også må legges til rette for golfbiler på FO_0, så de kan kjøre seg opp til den eksisterende golfbilveien.

05.06.2023

Yngve Åkvåg

Fra: JOHNSEN Johnny <johnny.johnsen@bnpparibas.com>
Sendt: 6. juni 2023 15:58
Til: Post
Kopi: cathrine.gotaas@gmail.com
Emne: Merknader til planarbeidet - G/brnr 11/315 Kragerø Resort

Følgende kommentarer knyttes til detaljregulering for Felt FT1 – Kragerø Resort

Plassering av bygg

Det vanskelig for utenforstående å se nøyaktige plantegninger med kote/høyder og plassering i forhold til eksisterende bygg. Dette er svært uheldig da det blir vanskelig for mange av oss å se konsekvensene av en evt utbygging. Det er sagt i planarbeidet at nye bygg ikke skal hindre utsikt/lysinnslipp, men utfra det vi ser av tegninger og illustrasjoner er ikke dette tilfelle. Slik planarbeidet er fremlagt vil vår leilighet på bakkeplan miste betydelig utsikt, som igjen fører til verdifall på leiligheten. Planarbeidet sier også at evt utbygging ikke forringer grøntområder og eksisterende leiligheter, dette stiller vi spørsmål ved.

Vi ber om at det utstedes nøyaktige illustrasjoner som viser hvor bygger planlagt samt størrelse/høyder på disse , evt sende ut informasjon som viser hvor vi kan finne relevant og riktig data.

Trafikk / Parkering

Ved høysesong er parkering og mye trafikk en utfordring allerede i dag. Hvordan er dette hensyntatt i planarbeidet for videre utbygging ? Det vi kan se i dag virker utilstrekkelig utredet. Informasjon rundt trafikk og parkering er manglende.

Med vennlig hilsen
Johnny Johnsen - 46624487

This message and any attachments (the "message") is intended solely for the intended addressees and is confidential. If you receive this message in error, or are not the intended recipient(s), please delete it and any copies from your systems and immediately notify the sender. Any unauthorized view, use that does not comply with its purpose, dissemination or disclosure, either whole or partial, is prohibited. Since the internet cannot guarantee the integrity of this message which may not be reliable, BNP PARIBAS (and its subsidiaries) shall not be liable for the message if modified, changed or falsified. Do not print this message unless it is necessary, consider the environment.

Ce message et toutes les pieces jointes (ci-apres le "message") sont etablis a l'intention exclusive de ses destinataires et sont confidentiels. Si vous recevez ce message par erreur ou s'il ne vous est pas destine, merci de le detruire ainsi que toute copie de votre systeme et d'en avertir immediatement l'expediteur. Toute lecture non autorisee, toute utilisation de ce message qui n'est pas conforme a sa destination, toute diffusion ou toute publication, totale ou partielle, est interdite. L'Internet ne permettant pas d'assurer l'integrite de ce message electronique susceptible d'alteration, BNP Paribas (et ses filiales) decline(nt) toute responsabilite au titre de ce message dans l'hypothese ou il aurait ete modifie, deforme ou falsifie. N'imprimez ce message que si necessaire, pensez a l'environnement.

OBS: Denne e-posten kommer utenfra organisasjonen. Ikke klikk på lenker eller vedlegg med mindre du stoler på avsenderen og vet at det er trygt.

Merknader og innspill ny hotel-del Kragerø Resort, ref. 20/08742-32

Vi viser til utsendt varsel fra 02.05.2023. Sameiet III har følgende merknader:

1. Høyde på bygg foran rekketun B (dagens parkeringsplass).

Leilighetene i rekketun B har i dag en fantastisk utsikt mot nordvest. Den utsikten nytes av alle eiere/brukere. Utsikten vår ble massivt markedsført da leilighetene ble solgt som nye i 2007/2008.

Utsikten har hele tiden vært, og er selve signaturelementet til hele Kragerø Resort.

Den fantastiske utsikten fra resorten må opprettholdes ved utbygging/utvidelse av hotellet. Dette er naturligvis like viktig for eierne av leilighetene i rekketun B som det blir for de nye eierne i Kragerø Resort Fri.

Vi noterer oss at leilighetene i Kragerø Resort Fri i dag blir markedsført med «Storslagen utsikt».

I prinsippavklaringen for reguleringsplan ref. 621449-03 søkte Kragerø Resort en omdisponering av arealer.

Her har Kragerø Resort fått omdisponert parkeringsplass med et areal på 4200m², mot areal foran eksisterende hotell.

Et av hovedpunktene var å få større parkeringskapasitet og bevare den viktige utsikten fra resorten (leilighetene/hotellrommene/restauranten/spa mv.).

I dokument figur 7 i prinsippavklaring, illustrasjon av mulig bebyggelse nordvest for resorten står følgende:

Det er lagt til grunn at det utvikles i en høyde som ikke kommer i konflikt med enheter i bakkant.

I planbeskrivelsen dokument 20/08742 figur 5-1 står følgende:

«Foreslått utvidelse ned mot Stabbestadveien vil medføre forringelse/sterk forringelse av utsikten i nedre plan for leilighetene i felt B og to av leilighetene på øvre plan får redusert utsikt».

I denne planbeskrivelsen er det ikke tatt hensyn til beskrivelse i prinsippavklaringsdokumentet.

Bygningshøyden er tilpasset eksisterende leiligheter i bakkant, slik at disse fortsatt vil ha utsikt og siktlinjer mot sjø.

Siktlinjer kan ikke erstatte utsikten som vi har i dag fra rekketun B mot Kragerø, Kilefjorden og Kragerøfjorden. Siktlinjen vil etter tiltenkt utbygging innbefatte en brudden/tildekket utsikt for et betydelig antall leiligheter i rekketun B.

Det må også tas hensyn til at nedre bygg mot vest ikke har parkering under bygget.

Se vedlagte bilder med forklaring:

Utsiktsbildet:

Utsiktsbildet er tatt fra leiligheten som er angitt med pil.

Bildet inn mot rekketun B:

Bildet er tatt ved foten av flaggstanga. Utsiktsbildet er tatt fra leiligheten som er angitt med pil. Under denne leiligheten befinner det seg i tillegg to leiligheter. Slik som beskrevet over, er det ikke garasjeanlegg under denne delen av rekketun B.

Konklusjon bygg foran rekketun B:

Nytt hotell må legges i en høyde i samsvar med hva KR ønsker av sin utsikt fra sine fasiliteter som beskrevet i prinsippavklaringen.

Nytt hotellbygg må legges i en høyde, slik at leilighetene i rekketun B, opprettholder den fantastiske utsikten mot nordvest (ref. bilder).

Fundamentet for flaggstanga må være maksimal høyde på ny bebyggelse. Bebyggelsen bør videre trappes ned mot vest, i tråd med hellingen på adkomstveien.

I forhold til utsikt fra eksisterende leiligheter, vil avbøtende tiltak være reduksjon av høyden eller legge bebyggelsen lavere i terrenget.

Byggets høyde kan reduseres ved å fjerne øverste etasje.

2. Anleggsvei ved utbygging i øst.

Vi ønsker at planlagt anleggsvei for tungtransport blir som skissert, anlagt i bunnen av bakken opp til Kragerø Resort. Det må iverksettes tiltak for å minimere plagene med tanke på støy og støv.

3. Utrykningskjøretøyer.

Vi foreslår at anleggsveien som etableres i anleggstiden også vil fungere som permanent adkomstvei for utrykningskjøretøyer til resortens leiligheter i fremtiden.

Veien mellom rekketun B og C vil fremdeles ved behov, fungere som tilfredsstillende adkomstvei ved evt. brann e.l. Dette var godkjente utomhusarealer fra tiden resorten var ny.

Nåværende vei mellom rekketun B og C, vil i nåværende form uansett gi bedre adkomst til leilighetene enn adkomstveiene til de fleste hyttene rundt resorten.

Vi ønsker naturligvis minst mulig inngripen i vår harmoniske resort.

4. Grønt belte.

Uttrykket «grønt belte» har blitt brukt ved flere anledninger i presentasjoner i forbindelse med dette prosjektet, både skriftlig og muntlig. Dette må være mer enn en tidsriktig frase. Vi ønsker en konkret uttalelse på hvordan «grønt belte» blir hensyntatt, da spesielt med hensyn til bebyggelsen foran rekketun B.

Med hilsen komité for Sameie III (rekketun B og C). Komiteen ble oppnevnt på sameiets årsmøte i 2021.

Kragerø, 08.06.2022

Anita Sundby

Svein Thorsbye

Jan-Henrik Opsahl

Inge M Bae Mysen





Kragers
Resort

1000 1000 1000
1000 1000 1000

Fra: Jan Kleveland <jan.kleveland@gmail.com>

Sendt: 12.06.2023 06:36:30

Til: Post <post@kragero.kommune.no>

Kopi: Jan Ivar Kleveland <janivarkleveland@gmail.com>, Øystein Kleveland <kleveland@gmail.com>

Emne: Høring og offentlig ettersyn - gnr.11/315

Hei.

Først så viser jeg til mitt tidligere skriv ang prinsippavklaring for utbygging ved Kragerø Resort med farget skrift nedenfor..

Hei.

Ad. Prinsippavklaring for reguleringsplan - FT1 Kragerø Resort, Stabbestad

Som eier av endeleilighet 555/556 i fremste rekke mot nordvest ved oppkjørselen til hotellet, tillater jeg meg å be om at du bekrefter at evt. ny bebyggelse i forkant ikke vil redusere utsikten til angjeldende leilighet.

Viser i den anledning til 2. avsnitt side 9 av 12 i mottatte skriv, hvor det står at det er lagt til grunn at dette (bebyggelsen) utvikles i en høyde som ikke kommer i konflikt med enheter i bakkant.

Mvh

Jan Kleveland

Dernest viser jeg til høringsutkastet fra Asplan Viak.

Der står det at bygningshøydene er tilpasset eksisterende leiligheter i bakkant, slik at disse fortsatt vil ha utsyn og siktlinjer mot sør.

Dette vil vi ha forandret til **samme utsyn som tidligere.**

Når det gjelder siktlinjer, er dette et høyst diffust begrep i denne sammenheng.

Det er blokkene som avgjør siktlinjen, og vinkelen og avstanden mellom blokkene vil være avgjørende for hvor mye av utsikten som kan bli påvirket, noe som vil resultere i en betydelig reduksjon av utsikten til sjøen i vårt tilfelle.

Skal det bebygges, må det enten sløyfes en etasje, eller så må det skytes lenger ned i terrenget eller man må flytte hele komplekset lenger frem.

Det er ikke uvanlig at kommunen kutter en eller flere etasjer i en byggesøknad. Kjenner til et tilfelle der kommunen reduserte prosjektet fra 12 til 7 etasjer.

Man må også tenke på muligheten til å bli kvitt snø på hovedveien opp til hotellet på strenge snøvintre. Den plasseringen som Asplan Viak har valgt på plantegningene, vil gjøre dette vanskelig.

Ellers er det verd å merke seg at da vi kjøpte leiligheten vår, var det nettopp på grunn av at det ikke ville komme noen bebyggelse foran oss. Dette ble klart uttalt da, og dette plikter man å ta hensyn til iflg. Plan- og bygningsloven.

Når det nå er kommet ny reguleringsplan for området, bør man i høyeste grad ta hensyn til at vi beholder akkurat den samme utsikten som vi pr. i dag har mot sjøen, byen og Kilefjorden.

Mvh

Jan Kleveland

OBS: Denne e-posten kommer utenfra organisasjonen. Ikke klikk på lenker eller vedlegg med mindre du stoler på avsenderen og vet at det er trygt.