

# Planbeskrivelse

Detaljregulering for Ft1, Kragerø resort -  
Stabbestad gbnr 11/315 m.fl.



## Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: Kragerø Resort Eiendom AS  
 Tittel på rapport: Planbeskrivelse  
 Oppdragsnavn: Planbistand - planoppgaver i Kragerø felt Ft1  
 Oppdragsnummer: 621449-03  
 Utarbeidet av: Sissel Nybro/Lars Krugerud  
 Oppdragsleder: Lars Krugerud  
 Tilgjengelighet: Åpen

02	02. mar. 2023	Revidert etter innspill fra kommunen	LK	BW
01	7. des. 2022	Planbeskrivelse til 1. gangs behandling	SN/LK	BW
Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS

## Forord

Asplan Viak AS fremmer på vegne av tiltakshaver Kragerø Resort Eiendom AS forslag til detaljregulering for område Ft1 Kragerø resort - Stabbestad, gbnr 11/315 m.fl.

Planen legger til rette for fritidsbebyggelse og enheter for utleie/hotell med tilhørende infrastruktur og parkering.

Lund Hagem arkitekter har gjennomført mulighetsstudier som ligger til grunn for planarbeidet.

Skien, 02.03.2023

Lars Krugerud

Oppdragsleder

Bjørg Wethal/Sissel Nybro

Kvalitetssikrer

# Innholdsfortegnelse

1.	Bakgrunn	5
1.1.	Hensikten med planen	5
1.2.	Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold	5
1.3.	Tidligere vedtak som er av betydning for planarbeidet	5
1.4.	Utbyggingsavtaler	6
1.5.	Krav om konsekvensutredning	6
2.	Planstatus og rammebetingelser	7
2.1.	Overordnede planer og formål	7
2.2.	Gjeldende reguleringsplaner	8
2.3.	Igang satt planarbeid i nærheten av planområdet	11
2.4.	Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	12
2.5.	Eiendomsforhold	12
3.	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	13
3.1.	Beliggenhet og avgrensning av planområdet	13
3.2.	Historikk og dagens arealbruk	14
3.3.	Stedets karakter og landskap	14
3.4.	Kulturminner og kulturmiljø	15
3.5.	Naturverdier	15
3.6.	Rekreasjon og barns interesser	16
3.7.	Trafikkforhold	16
3.8.	Kollektivtrafikk	17
3.9.	Teknisk infrastruktur	17
3.10.	Grunnforhold	18
3.11.	Støy, luftforurensning og elektromagnetisk stråling	18
3.12.	Risiko- og sårbarhet	19
3.13.	Næring	19
3.14.	Analyser/utredninger	19
4.	Planprosessen	20

4.1. Oppstartsmøte og eventuelle andre møter	20
4.2. Medvirkningsprosess	20
4.3. Sammenstilling av innkommende merknader	20
<b>5. Beskrivelse av planforslaget</b>	<b>31</b>
5.1. Planlagt arealbruk	31
5.2. Reguleringsformål	31
5.3. Bebyggelsens plassering og utforming	32
5.4. Parkering	39
5.5. Tilknytning til infrastruktur	39
5.6. Trafikkløsning	45
5.7. Planlagte offentlige anlegg	45
5.8. Miljøoppfølging	45
5.9. Universell utforming	46
5.10. Uteoppholdsareal	46
5.11. Landbruksfaglige vurderinger	46
5.12. Sosial infrastruktur	46
5.13. Kriminalitetsforebygging	46
5.14. Beredskap	47
5.15. Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	47
5.16. Plan for avfallshenting	47
5.17. Avbøtende tiltak med hensyn til ROS	47
5.18. Rekkefølgebestemmelser	47
<b>6. Konsekvensutredning</b>	<b>49</b>
6.1. Planprogram og utredninger	49
6.2. Landskap	58
6.3. Naturmiljø	87
6.4. Trafikkvurderinger	90
6.5. Andre samfunnsmessige virkninger	99
6.6. ROS-analyse	99
<b>7. Avsluttende kommentarer</b>	<b>102</b>

# 1. Bakgrunn

## 1.1. Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å videreutvikle Kragerø resort og arealene tilknyttet resorten. Planen legger til rette for fritidsbebyggelse og enheter for utleie/hotell med tilhørende infrastruktur og parkering.

Planen skal avklare løsning for adkomst og parkering for ny bebyggelse i fjell, i p-kjeller og/eller på bakkeplan.

## 1.2. Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold

Forslagstiller er Kragerø Resort Eiendom AS. Asplan Viak AS har vært plankonsulent. Lund Hagem arkitekter har gjennomført mulighetsstudier som ligger til grunn for planarbeidet.

## 1.3. Tidligere vedtak som er av betydning for planarbeidet

### 1.3.1. Prinsippavklaring

Grunnlaget for planarbeidet er en prinsippavklaring vedrørende omdisponering av utbyggingsarealer på arealer nord for Kragerø resort.

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.*

*I reguleringsplanarbeidet bør det legges særlig vekt på vurderinger av utbyggingens omfang og utforming, adkomst- og parkeringsløsninger, trafiksikkerhet samt landskapsvirkning med sikte på gode løsninger for landskap og terrengtilpasning.»*

### 1.3.2. Planprogram

Planprogram ble behandlet i hovedutvalg for Plan og bygg 24.08.2022 og fastsatt i kommunestyret 01.09.2022.

### **Kommunestyrets vedtak**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) §12-9 fastsettes planprogram for detaljregulering av Ft1, Kragerø Resort –Stabbestad gbnr 11/315 m.fl., datert 21.04.2022. Med følgende tilleggspunkt:

Vann og avløp, infrastruktur: Det skal utføres beregninger for estimert forbruk av vann (vanntrykk og brannvann)/mengde tilført avløp fra de ulike delene, samt hele, utbyggingsområdet. Beregningene bør inneholde mengder, antall enheter og antall PE for de ulike utbyggingene og totalt m.m. Vanntrykk til alle planlagte enheter skal beregnes og samtidig vise løsninger for å sikre at trykket ikke blir for høyt for ledningsnettet i bunnen av feltet. Det må også verifiseres at pumpestasjonen kan levere tilstrekkelig mengder og trykk til hyttefeltet

Planprogrammet 5.3.3.

Nest siste avsnitt omformuleres til:

Planens konsekvenser for økt trafikk og belastning på fv. 351 skal synliggjøres og vurderes. ( jfr. Sak 95/22 planprogrammet punkt 5.2.5. )

Tillegg i planprogrammet, under 4. 3 O-alternativ og andre alternativer

1. I tråd med kommunestyrets prinsippvedtak skal ulike mulige omfang av utbyggingen vurderes innenfor de ulike utredningstemaene.

## 1.4. Utbyggingsavtaler

Det kan bli aktuelt med utbyggingsavtale i forhold til offentlig infrastruktur. Forhandlinger om utbyggingsavtale ihht Plan og bygningsloven §17-4 er varslet i forbindelse med oppstart planarbeid.

## 1.5. Krav om konsekvensutredning

Planen er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredninger. Det er vurdert at planen kommer inn under §6 og vedlegg I punkt 25 i forskrift om konsekvensutredninger, grunnet endringer av arealbruk i forhold til overordnet plan og etablering av fritidsbebyggelse. Planarbeidet utløser krav til konsekvensutredning med planprogram. Planprogram er utarbeidet og har vært på høring samtidig som oppstart planarbeid. Planprogrammet beskriver utredningstemaer som skal belyses i forbindelse med reguleringsplanen. Konsekvensutredning finnes i kapittel 6.

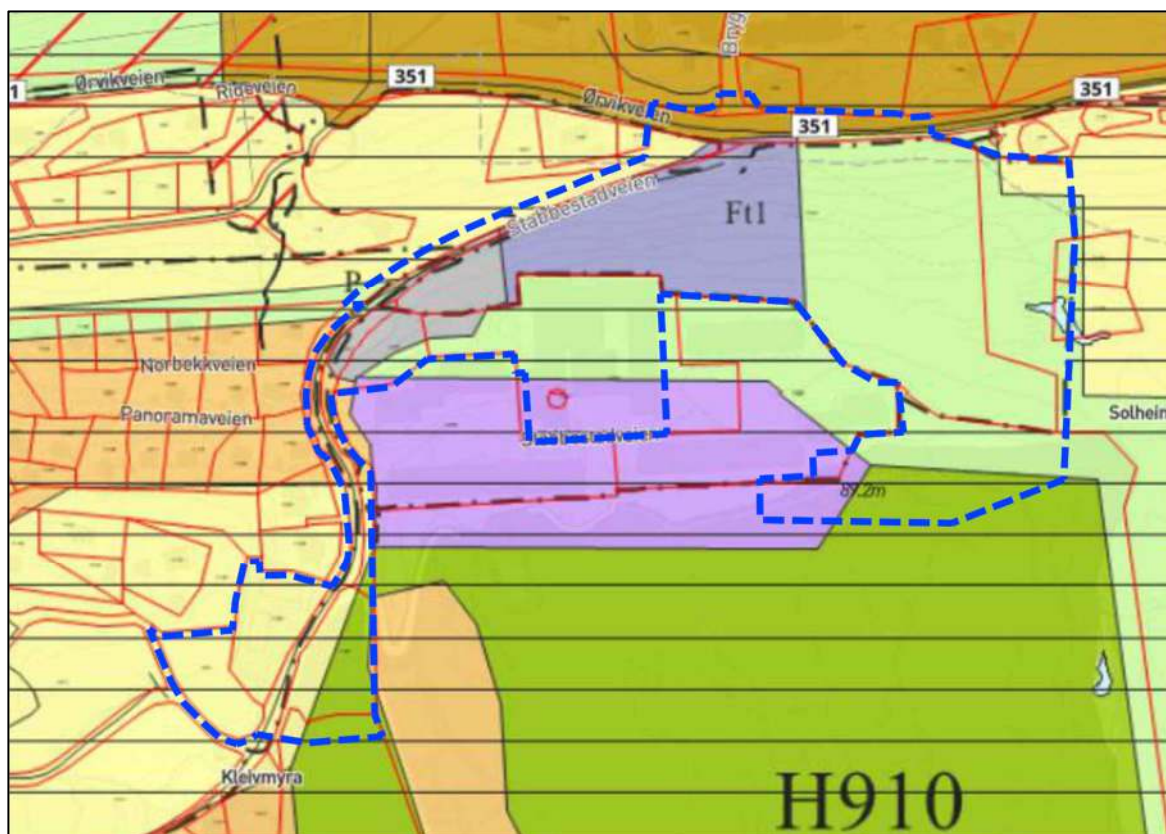
## 2. Planstatus og rammebetingelser

### 2.1. Overordnede planer og formål

#### 2.1.1. Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel for Kragerø kommune ble vedtatt 03.09.2015 (PlanID 2015001).

I kommuneplanen er arealene avsatt til Bebyggelse og anlegg; fritids- og turistformål (Ft1), parkering og LNF, samt boligformål i arealene rundt tennisbanene.



Figur 2-1. Kommuneplanens arealdel - plangrense vist med blå stiptet linje.

Det er arealene avsatt i kommuneplanen som parkering og Ft1 (fritids og turistformål) man gjennom prinsippavklaringen har søkt omdisponert (se kapittel 1.3).

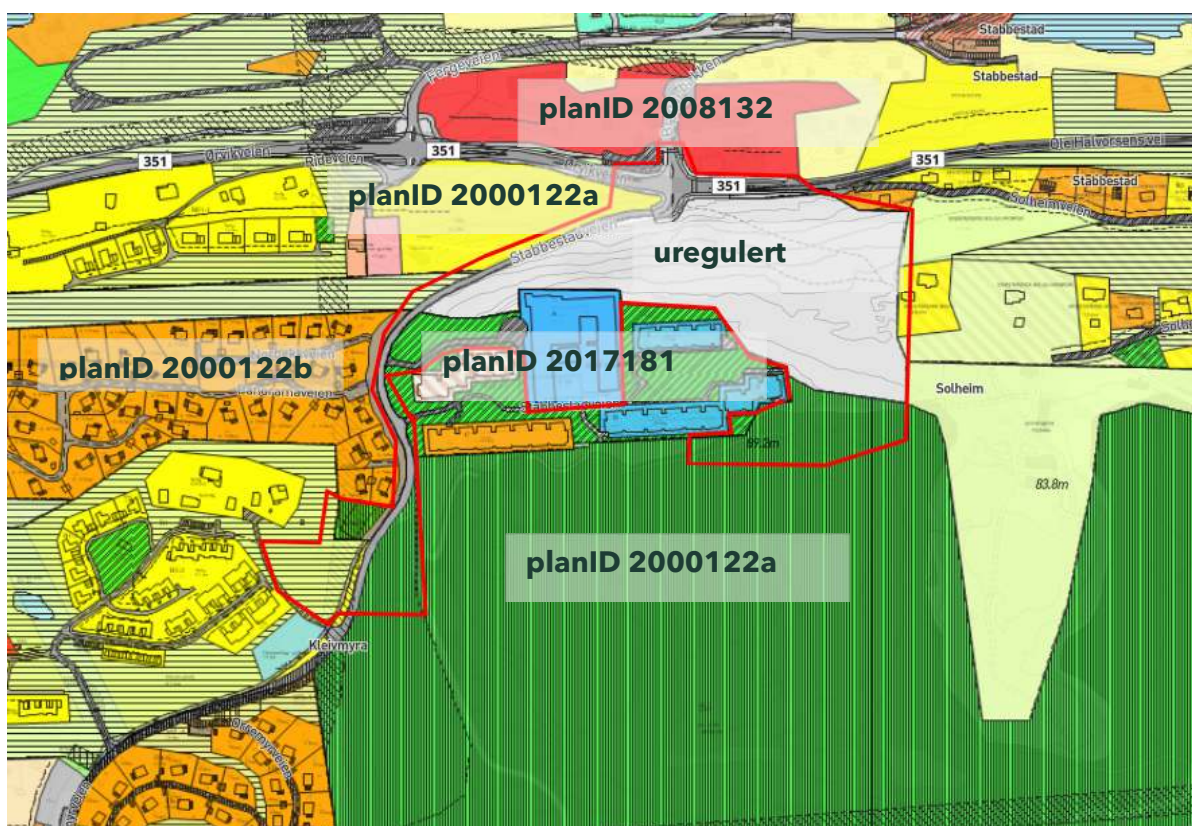


## 2.2. Gjeldende reguleringsplaner

Deler av planområdet er regulert.

Ny plan vil erstatte deler av følgende gjeldende planer:

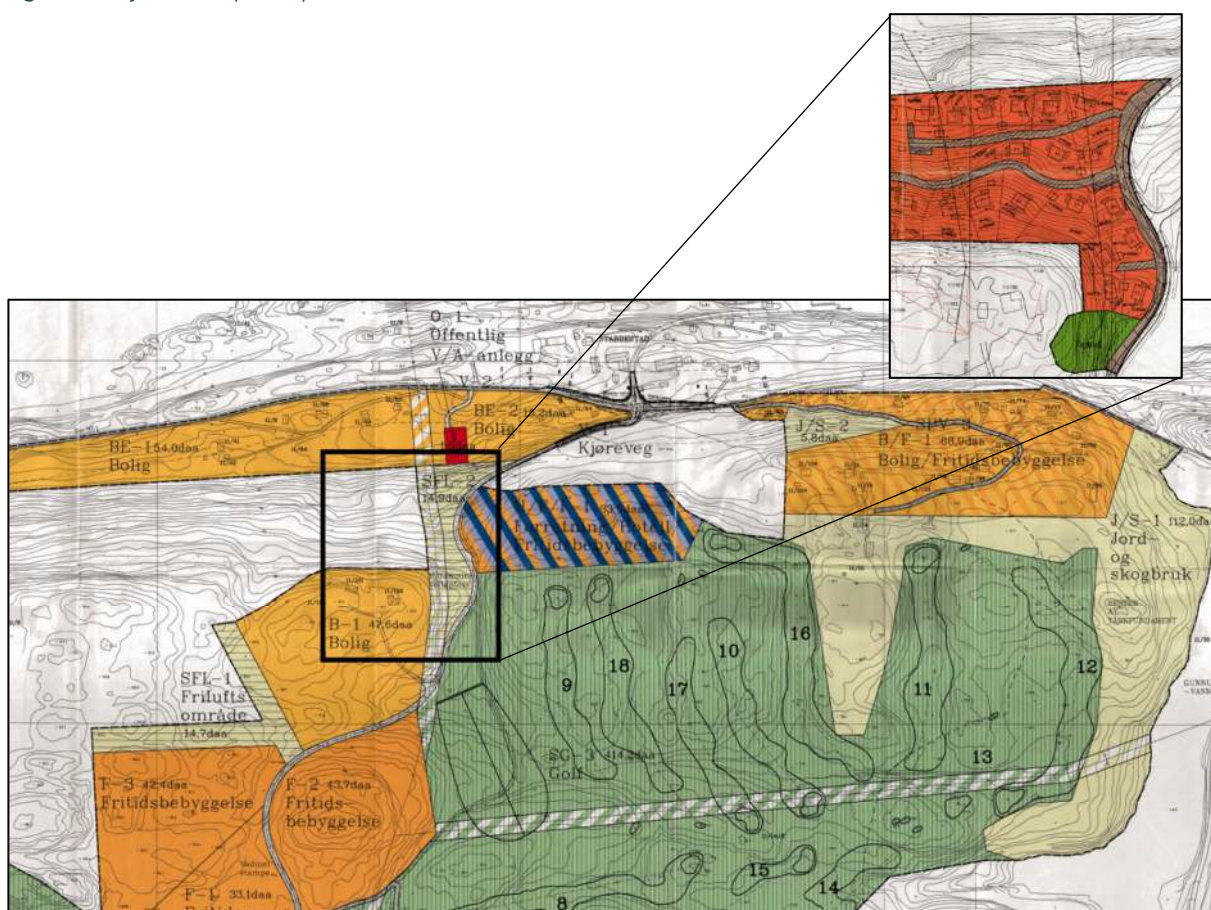
1. Kragerø Golf og Spa Resort-Felt H/F/F og F (planID 2017181)
2. Kragerø Golf og Hytter I (planID 2000122a)
3. Kragerø Golf og Hytter II (planID 2000122b)
4. Reguleringsplan for Stabbestad sentrum (planID 2008132)



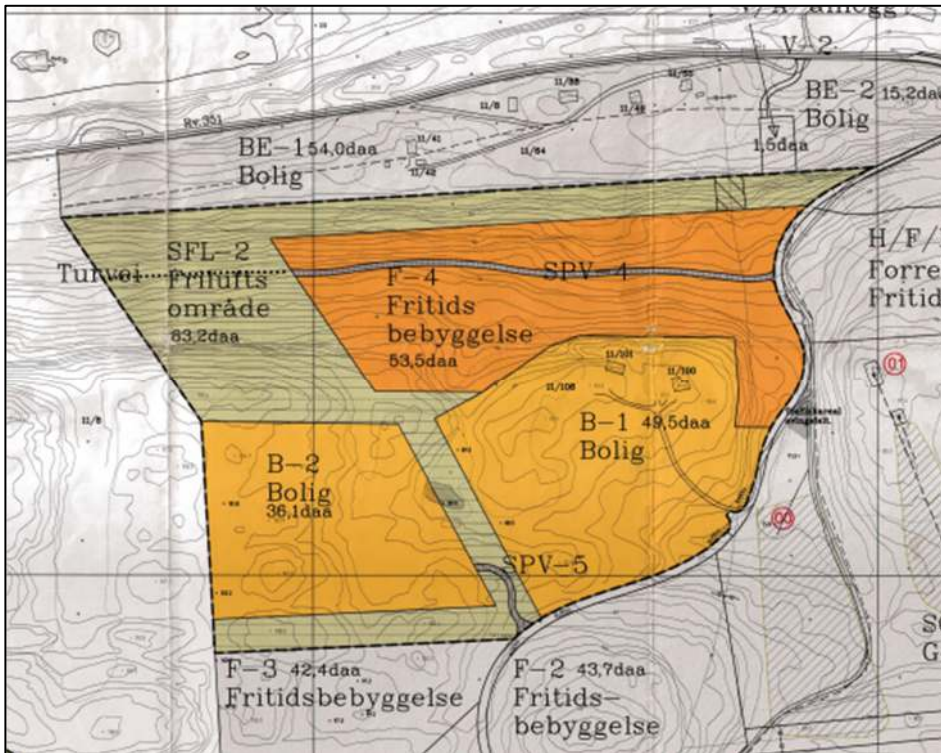
Figur 2-2. Oversikt over gjeldende reguleringsplaner (Kilde: Kragerø kommunes web.kart)



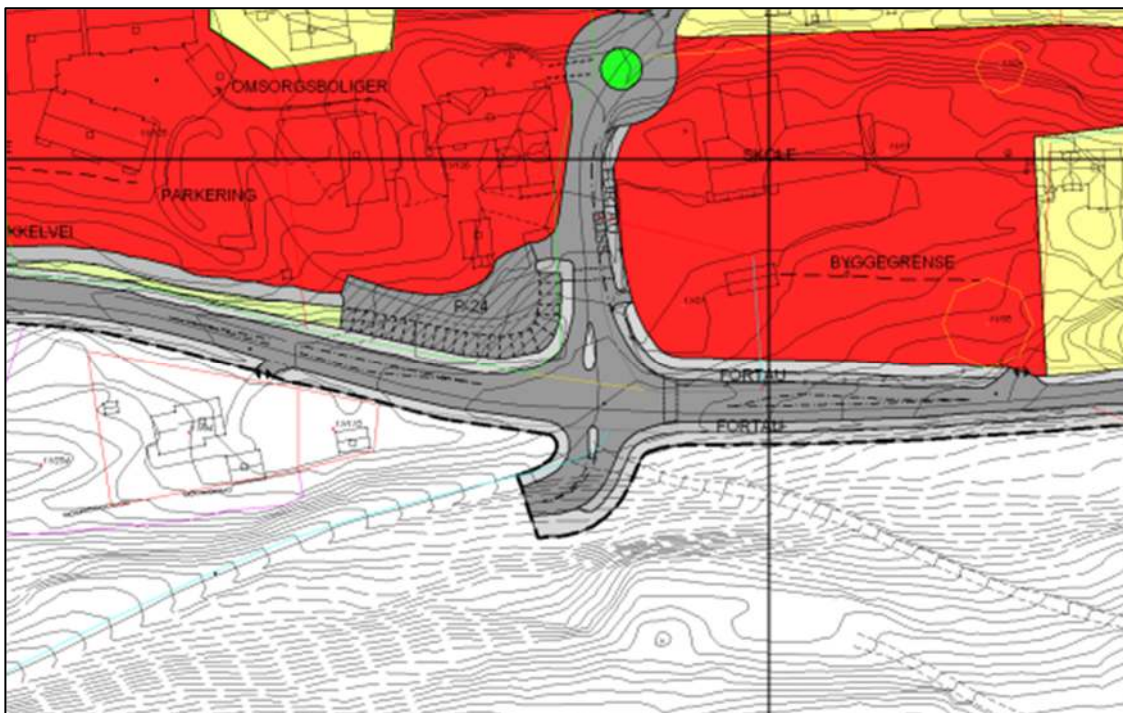
Figur 2-3. Gjeldende plan - planID 2017181



Figur 2-4. Reguleringsplan Kragersø golf og hytter I (plan ID 2002122a). Utsnitt av bebyggelsesplan for område F4, Kragersø golfpark AS (planID 2003122D).



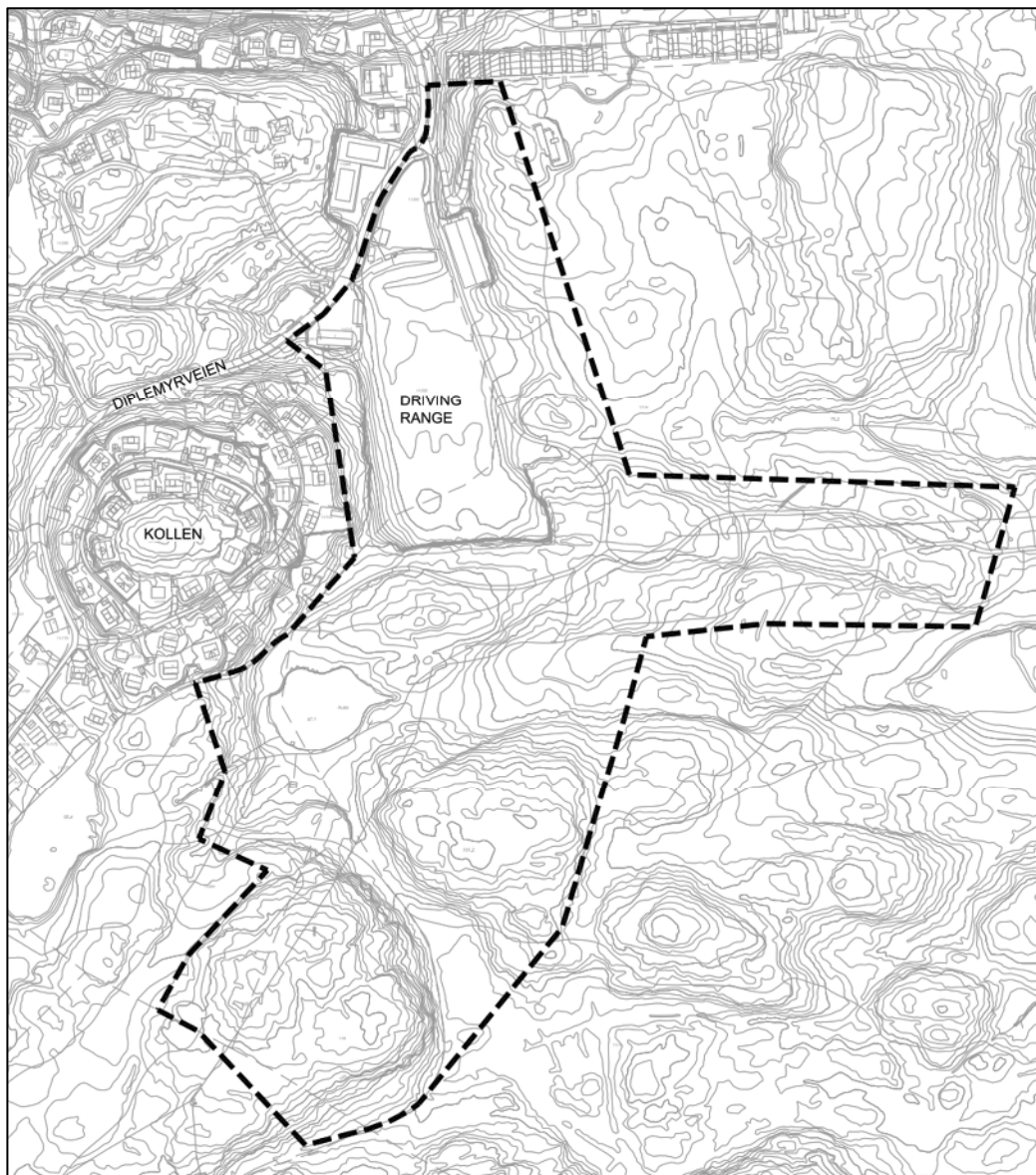
Figur 2-5. Utsnitt av reguleringsplan Kragerø golf og hytter II (plan ID 2002122b)



Figur 2-6. Utsnitt av Reguleringsplan for Stabbestad sentrum (planID 2008132)

## 2.3. Igangsatt planarbeid i nærheten av planområdet

Det er igangsatt planarbeid for følgende område:



Figur 2-7. Igangsatt planarbeider i nærområdet per juni 2022

Deler av dette varslingsområdet overlapper det arealet som ble varslet for reguleringsplanen. Planen tilpasses hverandre.

## 2.4. Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Planforslaget forholder seg til følgende retningslinjer:

- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

## 2.5. Eiendomsforhold

Planen omfatter hele, eller deler av, eiendommene gitt i tabell nedenfor.

Eiendom	Hjemmelshaver
11/315	Ivar Erik Tollefsen, Ninja Tollefsen, Nick Walter Tollfsen
11/14	Runar Eikenes
11/104	Ole Bjørn Nygaard og Tove Eikenes Nygaard
11/128	Tove Eikenes Nygaard
81/1	Vestfold og Telemark Fylkeskommune
11/8	Kragerø kommune
11/311	Kragerø Resort AS
11/260	Kragerø Resort anlegg AS
11/261	Kragerø Resort anlegg AS
11/262	Kragerø Resort anlegg AS
11/257	Ivar Erik Tollefsen, Ninja Tollefsen, Nick Walter Tollfsen
11/253	Kragerø Resort AS
11/35	Kragerø kommune
11/126	Kragerø Kommunale Boligstiftelse
11/316	Ivar Erik Tollefsen, Ninja Tollefsen, Nick Walter Tollfsen

### 3. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

#### 3.1. Beliggenhet og avgrensning av planområdet

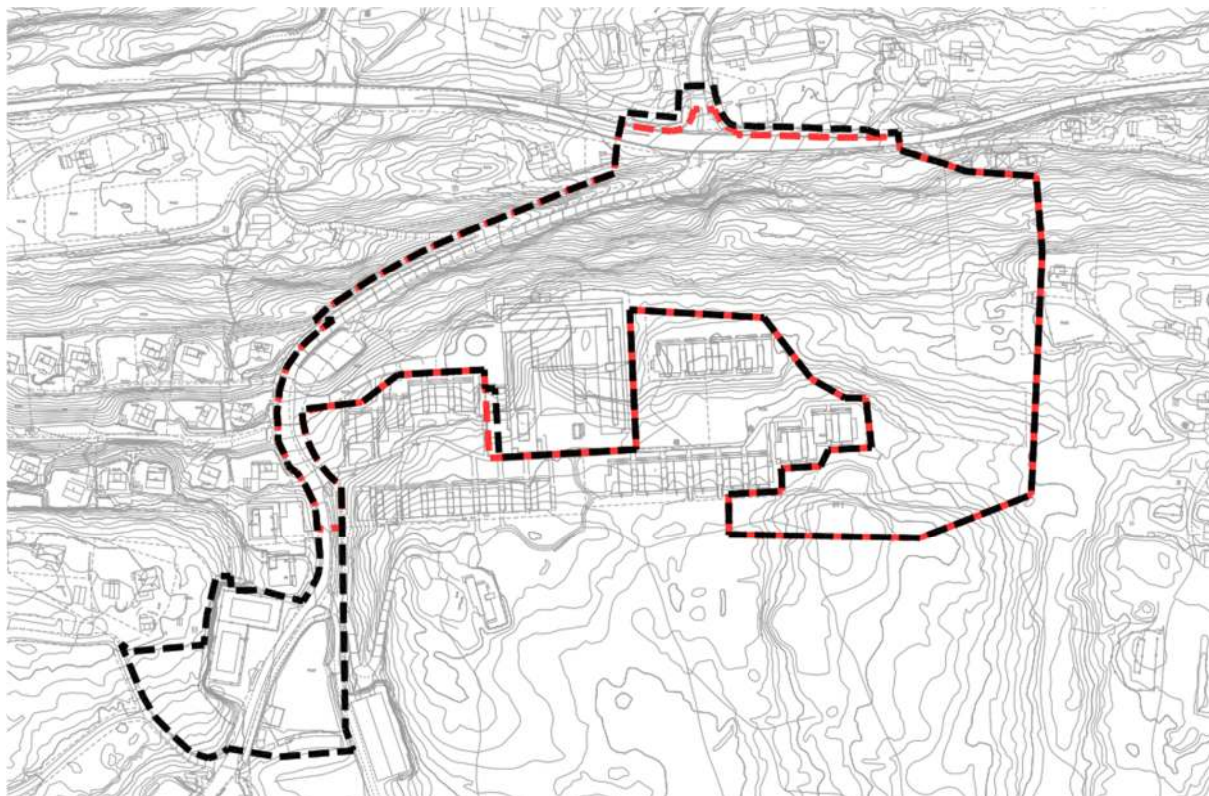
Planområdet ligger på Stabbestad i tilknytning til Kragerø Resort i Kragerø kommune.



Figur 3-1. Oversiktskart - beliggenhet

Planforslaget omfatter følgende eiendommer gbnr 11/315 og deler av gbnr 11/14, 81/1, 11/311, 11/8, 11/260, 11/261, 11/262, 11/257, 11/253, 11/126, 11/35 og 11/316.

Planområdet er avgrenset som vist på Figur 3-2. Planen er redusert i forhold til det arealet som ble varslet.



Figur 3-2. Planavgrensning. Varslet planområdet med sort og grense for planforslaget med rødt (planområdet er redusert)

## 3.2. Historikk og dagens arealbruk

Området på Stabbestad har de siste årene utviklet seg til å bli et viktig turist- og fritidsområde i Kragerø med hotell, fritidsbebyggelse og tilhørende aktiviteter som golf, tennis og friluftsområde. Eksisterende hotell/spabygning inngår i planområdet.

Nordre del av planområdet er i dag en skogkledd skråning ned mot fv. 351.

## 3.3. Stedets karakter og landskap

Hotell og fritidsbebyggelsen på Stabbestad ligger på en åsrygg langs Kragerøfjorden. Områdene er synlig fra sjøsiden.

Nordre del av planområdet er skogkledd nordvendt skråning. I bakkant av dette ligger eksisterende bebyggelse, blant annet et stort bygningsvolum i hotellet. Se nærmere beskrivelse av landskap i kapittel 6.2.



Figur 3-3. Oversiktsbilde fra nord

### 3.4. Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke automatisk fredede kulturminner i planområdet. Tiltaket berører ikke nasjonale og/eller regionale kulturminneinteresser.

Det er noen Sefrak-bygninger med lokal kulturminneverdi som ligger nord rett utenfor planområdet. Disse blir ikke direkte berørt og ligger i såpass stor avstand at bygningsutforming av nye bygg er av liten betydning for disse.

### 3.5. Naturverdier

Det er arealer med eksisterende vegetasjon i relativt store deler av planområdet. Det er gjennomført naturmiljøregistreringer på arealene nord for Kragerø Resort i forbindelse med planarbeidet. Det er ingen naturtypelokaliteter i planområdet. Se nærmere beskrivelse av naturverdier i kapittel 6.



### 3.6. Rekreasjon og barns interesser

Planområdet består av skogsområder om ikke er i bruk til rekreasjon eller lek. Det går et par gjengrodde stier fra eiendom øst for planområdet gjennom skogsområdene i nordre del av planområdet.

Det er store rekreasjons- og aktivitetsområder nært planområdet (bl.a golfbane). Det er ingen opparbeidede lekeplasser eller områder som er i bruk til barns lek innenfor planområdet.

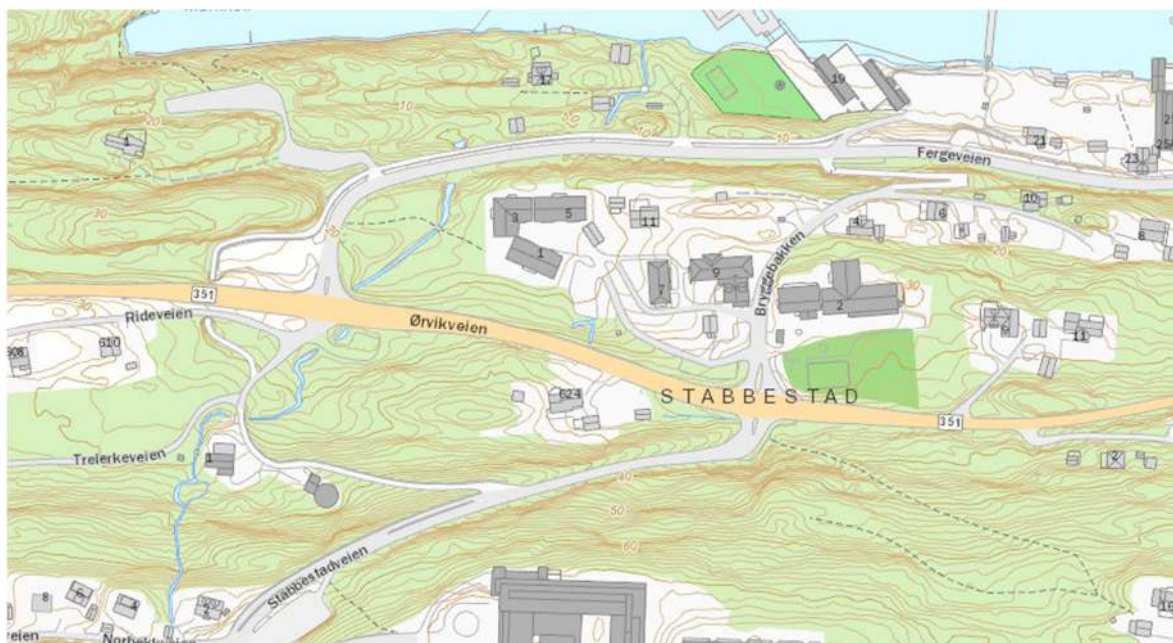
Det legges opp til etablering av lekeareal som kan benyttes av nye beboere/leilighetseiere i et felles lekeareal i tilknytning til Kragerø Resort.

### 3.7. Trafikkforhold

Fv. 351, Ørvikveien- Ole Halvorsens vei, er hovedvei gjennom Stabbestad. Krysset Ørvikveien/ Stabbestadveien er opparbeidet med kanalisering, og har svingefelt og trafikkøyer i sideveiene. Årsdøgntrafikk (ÅDT-2021) på Ørvikveien er ca. 1900 (vest for kryss med Stabbestadveien) og 800 i Ole Halvorsensvei (øst for krysset). Det er ingen tilrettelagt løsning for gående og syklende langs fylkesveien.

Fra Ørvikveien opp til resorten går Stabbestadveien. ÅDT i Stabbestadveien er ikke kjent, men det antas at differanse mellom ÅDT øst og vest for kryss Ørvikveien/Stabbestadveien tilsvarer trafikk som kjører opp Stabbestadveien, og vil gi en ÅDT på omlag 1000. Basert på tellepunktet ved Tangen har en sett på hvordan trafikken varierer over døgnet og hvor stor trafikken er i maks. timen. Det som er typisk for sommertrafikken, er at flere timer midt på dagen har relativt høy trafikk. Maks. timen er ikke så mye høyere enn timen før og etter. Ser en på variasjonen over døgnet i september og tilsvarende måneder finner en at maks. timene er mer typiske topper. Dette gjør at selv om sommerdøgntrafikken er betydelig høyere en trafikken resten av året, får en ikke helt tilsvarende økning i maksimal timetrafikk.

Langs Stabbestadveien er det fortau/golfbilvei frem til der golfbilvei tar av i egen trase ned mot Trelerkeveien og undergang under fv. 351 og videre ned til Stabbestad brygge.



Figur 3-4. Oversiktskart veisystem

Veistrekningen i planområdet er ikke ulykkesutsatt. Det er registrert én ulykke på Ørvikveien (fotgjengerkryssing ved Fergeveien). Det er ikke registrert ulykker i krysset Ørvikveien/ Stabbestadveien eller i Stabbestadveien (kilde: vegkart.no).

Kollektivforbindelse mellom Kragerø og Stabbestad er via rutebåt. Båtturen tar 15-20 minutter.

### 3.8. Kollektivtrafikk

Kragerø Fjordbåtselskap kjører ferge mellom Kragerø-Skåtøy-Tåtøy og Stabbestad. Det går ferge ca. 8 ganger om dagen på hverdager.

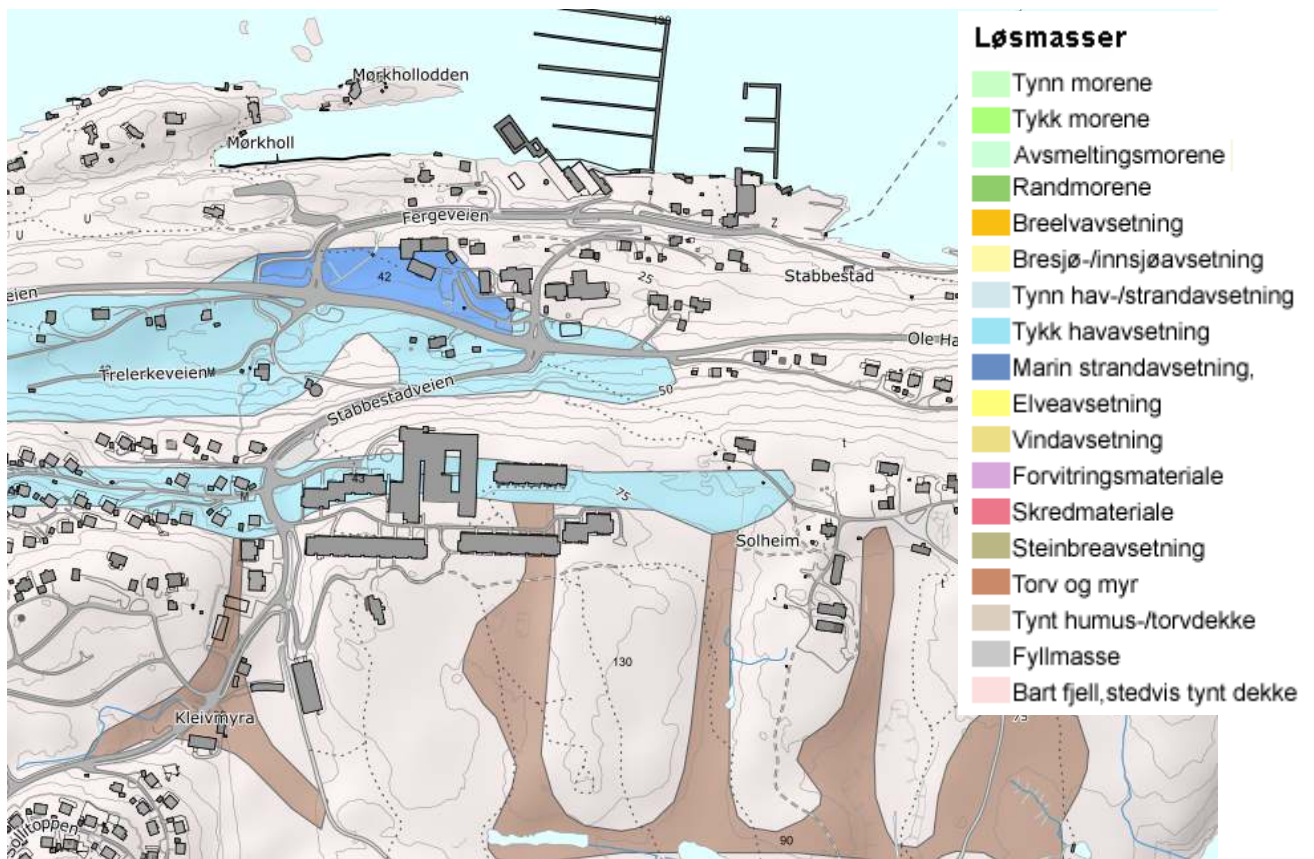
Busslinje 701 kjører mellom Stabbestad og Tangen.

### 3.9. Teknisk infrastruktur

Vann- og avløpsanlegg ligger i Stabbestadveien. Renseanlegg ligger rett nordvest for planområdet.

### 3.10. Grunnforhold

Grunnforholdene i områdene vurderes å være gode. Innenfor planområdet nordre del er det hovedsakelig fjell i dagen og noen områder med tynn hav-/strandavsetning og torv/myr. Det er gjennomført en vurdering av områdestabilitet for området.



Figur 3-5. Løsmassekart (kilde: geo.ngu.no)

### 3.11. Støy, luftforurensning og elektromagnetisk stråling

Det er kun vegtrafikken som er kilde til støy i planområdet. Trafikkmengdene er små, og vil ikke medføre noen utfordringer for støyfølsom bebyggelse i området.

Kilde til luftforurensning er også vegtrafikk, og med lave trafikkmengder er ikke dette en aktuell problemstilling.

### 3.12. Risiko- og sårbarhet

Det er ingen kjente risiko- og sårbarhetsforhold i området i eksisterende situasjon. Se ROS-analyse i kapittel 6.6.

### 3.13. Næring

Kragerø spa og resort (hotellet) ligger innenfor planområdet. Utover dette er det ikke vesentlige næringsinteresser i planområdet.

### 3.14. Analyser/utredninger

Det er gjennomført konsekvensutredning som del av planforslaget. Se kapittel 6.

## 4. Planprosessen

### 4.1. Oppstartsmøte og eventuelle andre møter

Det er avholdt oppstartsmøte med Kragerø kommune 06.11.20. Det foreligger referat fra møtet.

### 4.2. Medvirkningsprosess

Oppstart av planarbeidet og høring av planprogram ble varslet i Kragerø blad, samt sendt til berørte myndigheter og naboer 18.02.22. Frist for innspill til planarbeidet og planprogram var 03.04.22.

Det ble mottatt 11 innspill til planarbeidet og planprogrammet. Innspill knyttet til planprogram er vurdert i forhold til behov for justeringer av planprogram. Revidert planprogram ble fastsatt av Kragerø kommune ved kommunestyret 01.09.2022.

Det ble avholdt informasjonsmøter på Teams med naboer 16.03.22 og 26.09.2022. I møtene ble tanker om utbyggingen presentert og illustrasjoner av ny bebyggelse vist. I prosessen har utvikler søkt å imøtekomme innspill og synspunkter som ble fremmet i det første møte. I siste informasjonsmøte ble detaljerte illustrasjoner av ny bebyggelse presentert i en justert versjon.

### 4.3. Sammenstilling av innkommende merknader

Det har i varslingsperioden kommet 11 innspill til planarbeidet. Innspillene er gjengitt kort nedenfor med forslagstillers kommentar til merknadene. Fullstendige merknader er vedlagt planforslaget.

Dato	Hvem	Innspill	Kommentar
Offentlige instanser			
22.03.2022	Miljørettet helsevern i Grenland	Miljørettet helsevern gjør oppmerksom på at det i anleggsperioden erfaringsmessig vil kunne oppstå forhold som er belastende for beboerne i og ved området. Dette dreier seg i første rekke om støy,	Krav i T-1442 for anleggsperiode er tatt inn i bestemmelsene. Det er gitt bestemmelse om at det skal utarbeides en

		<p>støving og redusert sikkerhet for naboene. Miljørettet helsevern anbefaler derfor at reguleringsbestemmelsene inneholder klare krav til bl.a. støygrenser, arbeidstider, kompenserende tiltak for å redusere støy- og støvbelastning osv. i anleggsperioden.</p> <p>Foreslår følgende tillegg i reguleringsbestemmelsene: «For anleggsperioden gjøres tabell 4 i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) gjeldende.»</p> <p>For å fastslå om tiltaket vil berøre følsom arealbruk i anleggsperioden bør tiltakshaver vurdere følgende aktiviteter og forhold:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• omfanget av støvgenererende aktiviteter</li> <li>• lokalisering av byggeplass og transportveier - nærhet til følsom arealbruk</li> <li>• omfanget av kjøretøy og anleggs-maskiner (til/fra og på byggeplass)</li> <li>• omfanget på rivearbeider</li> <li>• behovet for knusearbeid eller lignende på byggeplassen</li> <li>• potensialet for at skitt og støv kan frigjøres til luft på byggeplassen</li> <li>• lokalklimatiske forhold</li> </ul> <p>Vurderingen bør dekke alle faser av byggearbeidene og inkludere alle leverandører og underleverandører.</p> <p>Miljørettet helsevern i Grenland anbefaler at det i reguleringsbestemmelsene stilles krav til at avbøtende tiltak skal gjennomføres i byggeperioden.</p>	<p>anleggsplan som skal vise avbøtende tiltak i byggeperioden.</p>
17.03.2022	Statsforvalteren i Vestfold og Telemark	<p>Plan- og bygningslovens § 4-2 stiller krav om at det ved offentlig ettersyn skal foreligge en planbeskrivelse. Denne skal beskrive planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området.</p> <p>Etter plan- og bygningsloven § 4-3 skal alle planer skal ha en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) som viser alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av den planlagte utbyggingen.</p>	<p>Planbeskrivelse og ROS-analyse er en del av plandokumentene til planen.</p>

		<p>Det bør gjennomgående tas hensyn til forventede fremtidige klimaendringer gjennom klimatilpasning av planer for utbygging, se statlig planretningslinje (SPR) for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2019).</p> <p>I nasjonal løsmassedatabase fremgår det at store muligheter for marin leire innenfor planområdet. Det kan derfor ikke utelukkes at det kan forekomme kvikkleiresoner. Statsforvalteren er ikke kjent med grunnforholdene utover dette. Det bør derfor gjennomføres geotekniske undersøkelser. Vi viser til NVEs veileder nr. 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred».</p> <p>Anbefaler at nye undersøkelser av naturmangfold gjøres etter NiN-metoden (Miljødirektoratet kartleggingsinstruks). Naturkvaliteter av nasjonal interesse i planområdet vil bli tillagt vekt ved vurdering av planforslaget til offentlig ettersyn.</p> <p>Minner om at naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn i alle saker som kan berøre naturmangfold, og at vurderingene skal synliggjøres i saken. Oppfordrer til at vurderingene etter disse prinsippene integreres i vurderingen av de konkrete naturkvalitetene som finnes i planområdet, slik at det framgår av saken hvilke interesser og hensyn som er tillagt vekt ved den konkrete utformingen av planen.</p> <p>Konsekvensene for landskapet må bli tilstrekkelig utredet, og landskapseffekten må synliggjøres gjennom gode og relevante illustrasjoner. Unødige terrenginngrep og plassering av tomter høyt i terrenget bør unngås.</p> <p>Statsforvalteren forventer at det i utforming av området og bygninger/tiltak blir tatt hensyn til alle brukergrupper, og at lokalisering av ulike funksjoner sees i sammenheng slik at ferdsel og tilkomst blir enklest mulig.</p>	<p>Det er gjennomført en vurdering av områdestabilitet for planområdet. Vurderingen er gjort av Grunnteknikk AS. Rapport er vedlagt planen.</p> <p>Det er gjennomført naturmangfoldregistreringer i planområdet etter NiN. Det er ikke funnet naturtypelokaliteter. KU følger i kap. 7.</p> <p>Landskap er vurdert som en del av KU i kap.7. Det er utarbeidet relevante illustrasjoner.</p>
05.04.2022	Vestfold og Telemark Fylkeskommune	<p>Hensynet til barn og unge er sterk forankret i lowerket og nasjonale retningslinjer, jfr. plan- og bygningsloven §§ 1-1, 3-1, RPR- barn og unge pkt. 4 og 5 samt forvaltningsloven § 17.</p>	<p>Planområdet er relativt bratt, men det søkes å lage gode uterom mellom bebyggelsen som planlegges.</p>

		<p>Selv om det ikke er krav til lekeplasser i områder for fritidsbebyggelse, bør barn og unges arealinteresser beskrives i saksutredningen og planbeskrivelsen.</p> <p>Ved planlegging av tett utbygging, er det svært viktig at det blir lagt til rette for gode fellesareal for opphold, møteplasser og areal for lek og utfoldelse. Kragerø Resort er omgitt av store friluftsområder som bør kunne nås gjennom trafikk sikre og gode gang- og sykkeløsninger til glede for både små og store gjester.</p> <p>Viktige temaer i trafikkutredningen vil være kryssområdet på fv. 351 og trafiksikkerhet for myke trafikanter. Det bør gjøres en vurdering av om X-kryss er en hensiktsmessig løsning på stedet i forhold til å ivareta trafiksikkerheten.</p> <p>Alle tiltak som berører fylkesveien må planlegges i tråd med normaler gitt i håndbok N100, veg- og gateutforming og håndbok V121, geometrisk utforming av veg- og gatekryss. Nødvendige tiltak må innarbeides i planen og sikres gjennomført med rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene. For tiltak som berører fylkesveg må det settes krav til at detaljert byggeplan må være godkjent av Vestfold og Telemark fylkeskommune før det blir gitt igangsettingstillatelse for tiltaket.</p> <p>VTFK kjenner ikke til automatisk fredede kulturminner som kommer i konflikt med reguleringsplanforslaget. Vurderer det som mindre sannsynlig at ikke kjente, automatisk fredede kulturminner er bevart i planområdet, og har derfor ingen merknader til reguleringsplanarbeidet.</p> <p>VTFK gjør oppmerksom på meldeplikten etter kulturminneloven § 8 andre ledd og anbefaler at meldeplikten innarbeides i fellesbestemmelsene i reguleringsplanen.</p> <p>VTFK v/Kulturarv kan ikke se at tiltaket berører nasjonale og/eller regionale kulturminneinteresser, men anbefaler</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• at kommunen vurderer lokal kulturminneverdi av Sefrak-bygninger og deres omgivelser som ligger mot nord, rett utenfor planområdet.</li> </ul>	<p>Utover planområdet er det store friluftsområder med stier og turtraseer. I tilknytning til planområdet er det også en 18 hulls golfbane.</p> <p>Planområdet ligger med nærhet til sjøen.</p> <p>Det planlegges flere aktiviteter knyttet til Kragerø resort. Juni 2022 er det bl.a. etablert en padelbane i tilknytning til eksisterende tennisbaner.</p> <p>Det er gjort en trafikkvurdering og sett særlig på kryssområdet med fv. 351. Tegnet løsning ligger til grunn for planforslaget. Løsning her i henhold til håndbok N100 og V121. Det er gitt rekkefølgekrav til opparbeidning.</p> <p>Det planlegges utbedring av kryssing av fv. 351.</p> <p>Meldeplikten §8 i KML er tatt inn i reguleringsbestemmelsene.</p>
--	--	--	--



		<ul style="list-style-type: none"> <li>• å ta hensyn til omkringliggende boliger og omgivelser ved å for å sikre god tilpasning av høyder, utforming og materialbruk som er stedstypiske for området.</li> </ul> <p>Planområdet ligger i et landskapsrom som oppleves både fra Kragerø by, sjøen og bakkeplan. Landskapskvalitetene må beskrives og visualiseres gjennom en landskapsanalyse slik at valg av utbyggingsløsning kan vurderes opp mot kvalitetene i landskapet. VTFK vil spesielt vektlegge at illustrasjonene må være tatt fra standpunkt som det vil være naturlig å se det nye prosjektet fra. Fjernvirkningen bør derfor illustreres fra bakkeplan.</p>	Landskap er den del av KU i kap. 6. Det er utarbeidet illustrasjoner for nærvirkning og fjernvirkning.
19.04.2022	NVE	<p>NVE kommer med en generell uttalelse og ber om følgende forhold avklares:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Naturfare må avklares senest på siste plannivå før tiltaksrealisering. Klimaendringer skal hensyntas i planlegging og være en viktig premiss for kommunenes og tiltakshaveres planlegging etter pbl.</li> <li>• Skred i bratt terreng bør være en del av utredningene i ROS-analysen.</li> <li>• I områder med potensiale for å komme i berøring med kvikkleireforekomster eller andre skredfarlige løsmasser skal forhold til geoteknikk og sikkerhet avklares.</li> <li>• Overvann</li> </ul>	<p>Naturfare er en del av ROS-analysen som er gjennomført.</p> <p>Det er gjort en særskilt vurdering av områdestabilitet. Rapport er vedlagt planforslaget.</p>
21.03.2022	Lede AS	Lede har ikke noe strømmnett i dette området.	
<b>Private og organisasjoner</b>			
13.03.2022	Yngve Åkvåg	<p>Det bør være plass til minst 100 biler om meningen er å øke kapasiteten på parkeringsplasser betraktelig. Det bør vises hvordan dette er tenkt løst.</p> <p>Vegløsning 2 vil gi betydelig terrenginngrep.</p> <p>Det må utarbeides mange flere snitt og mer nøyaktige modeller/3D-tegninger som viser hvordan ny bebyggelse er tenkt. Siktlinjer bør illustreres godt også fra evt. nye adkomstveger.</p> <p>En sammenhengende bygning (vest for resorten) med 2 underliggende</p>	<p>Det legges opp til p-anlegg under ny bebyggelse. Antall p-plasser tilpasses behovet, men det er satt krav til minimum antall parkerings-plasser i samsvar med utbyggingen det legges opp til.</p> <p>Veiløsning vist i prinsippavklaring er ikke en del av planforslaget.</p> <p>Det er utarbeidet 3D og planlagt utbygging er sett fra mange standpunkt. Det er også laget flere snitt gjennom</p>

		<p>parkeringsplan blir en enorm negativ fjernvirkning for området, både sett fra sjø og fra selve resorten. Utsikt til sjøen når man kommer gående eller kjørende fra golfområdet er veldig spesiell. Dette bør illustreres med gode og riktige modeller sett fra vei ovenfra og sett fra sjø/nedenfra.</p> <p>Foreslår en endring av type bebyggelse på vestsiden av resorten.</p>	<p>planlagt bebyggelse. Dette ligger til grunn for vurdering av fjernvirkning og nærvirkning i KU i kap. 7.</p> <p>Bebyggelse i vest er bearbeidet.</p>
03.04.2022	Øystein og Cathrin Krugerud, leil 539, rekketun B	<p>Innleder med å si at de er positive til en videreutvikling av stedet med hensyn til fasiliteter, tjenestetilbud og leiligheter.</p> <p>Er selv andelshavere og tenker at dette stedet er fantastisk og unikt og at en videreutvikling av stedet er positivt.</p> <p>Har følgende innspill ift. mottatt mulighetsstudie.</p> <p>Skissert utbygging vil kunne medføre store inngrep i frihetsfølelsen man får som eksisterende leilighetseiere om dette blir til sjenanse og medfører begrensninger i følelse av frihet og velvære som bruk av disse leilighetene gir i form av utsikt mot Kragerø.</p> <p>Ber om at det utredes påvirkning for lokale forhold for eksisterende andelshavere av leiligheter på Kragerø resort.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hvilken ulempe vil utbyggingen medføre for eksisterende leilighetseiere. Dette omfatter både fritt utsyn mot vannet og eventuell økt trafikk rett foran veranda.</li> <li>• Konsekvenser foreslått utbygging vil medføre og et eventuelt verditap for eksisterende leilighetseiere må utredes.</li> <li>• Alternativer for hvordan et verditap i så fall kan kompenseres utarbeides</li> <li>• Det må også utredes hvordan parkering for gjester skal ivaretas.</li> </ul>	<p>Nærvirkning for eksisterende bebyggelse er en del av KU i kap. 7.</p>
Ikke datert	Kragerø Resort Sameie III v/Ressursgruppen	<p>Planområdet er utvidet fra ca. 44 da i prinsippavklaringen til å gjelde et areal som er over 120 da og som inkluderer areal avsatt til golfbane, parkering, hoteldrift, bolig, m.m. Forslag til planprosess omfatter langt flere punkter enn prinsippavklaringen som ble fremmet til kommunen. Prinsippavklaringen er derfor ikke lenger av vesentlig betydning</p>	<p>Prinsippavklaringen var en avklaring om man kunne starte en reguleringsprosess basert på en endret arealbruk i forhold til kommuneplanens arealdel. Det er riktig at det ikke kun er en omrokkering men også et økt utbyggingsareal.</p>

		<p>for planprosessen fordi planområdet har mer enn tredoblet seg.</p> <p>Viser til at prinsippavklaringen legger opp til en omrokkering av arealer. Dog er det i prinsippavklaringen skissert et forslag der 6,8 da LNF omreguleres til utbyggingsområde. Det er altså ikke kun et spørsmål om å omrokkere, men også et forslag om å øke areal til utbygging med nesten 60%. Det bør vurderes hvorvidt det er i kommunens interesse å avgi LNF-arealer for at utbygger skal kunne selge leiligheter med kalde senger.</p> <p>I tillegg til dette foreslås det å omregulere arealer avsatt til parkering til ytterligere utbygging. I prinsippavklaringen har det kommet frem at dagens parkeringsarealer ikke er tilstrekkelig til dagens drift. Derfor må det være en forutsetning at areal avsatt til parkering erstattes med tilsvarende areal og at det utredes hvor mange parkeringsplasser som er nødvendig til planlagt utbygging. For å få avklart dette bør derfor dagens parkeringssituasjon beskrives og eventuelle mangler identifiseres slik at dette kan hensyntas i planforslaget.</p> <p>Det bør i planforslaget utredes hvordan man skal sikre nødvendig sikkerhetsmargin for golfspill med tanke på bebyggelse. Det har i lengre tid vært store problemer med sikkert spill på hull 2 da tilgrensende fritidsbebyggelse har fått golfballer på terrasser, hager, vinduer og biler. Det har vært tilsvarende problemer i tilknytning til hull 18.</p> <p>Ønsker belyst konsekvenser for dem som eiere og for Kragerø kommune med tanke på hva som er næringsutvikling og hva som er ren eiendomsutvikling og salg, herunder:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bør antall varme og kalde senger og forholdet mellom dem defineres i reguleringsplanen?</li> <li>• Hvilke konsekvenser vil en utbygging ha for eksisterende driftskonsept og lease-back-avtaler?</li> </ul> <p>Ressursgruppen vil vektlegge at nærkonsekvensene for dagens leilighetseiere, særlig med tanke på</p>	<p>Arealene som ligger inne i planforslaget er i tråd med det som ble presentert i prinsippavklaringen.</p> <p>Arealene er i privat eie og således ikke offentlige arealer. Deler av LNF-området beholdes.</p> <p>Det er tenkt etablert p-anlegg under ny bebyggelse. Antall p-plasser vurderes utfra behov for dagens drift og fremtidig utbygging.</p> <p>Det ses på løsninger for tilgrensende golfhull for å øke sikkerheten for ny bebyggelse. Det er gitt bestemmelse om at sikkerhet mot golfbane skal vurderes.</p> <p>Det er i planen lagt opp til fritidsleiligheter i østre del av planområdet og hotell i vestre del.</p> <p>Eksisterende driftskonsept vurderes ikke planen.</p> <p>Nærvirkning for eksisterende bebyggelse er en del av KU i kap. 7.</p>
--	--	--	--

		<p>utsikt/utsyn bør minimeres, og ønsker at slike forhold klargjøres ytterligere. Det kan for eksempel være aktuelt å utrede om det er nødvendig å legge begrensninger på byggehøyde over terreng eller antall etasjer i planområdet.</p> <p>Videre ønsker ressursgruppen svar på hvordan energibehovet er tenkt løst for de nye leilighetene, og hvilke konsekvenser dette vil ha for dagens eiere og hotellet?</p> <p>Dagens eiere har visse rettigheter og plikter i forbindelse med hotellets fasiliteter. Dette gjelder Spa, basseng, treningsrom, golfbilparkering, tennis, golf, m.m. Det ønskes at man i videre prosess tydeliggjør hvordan vil disse vil påvirkes i forbindelse med utbyggingsprosjektet.</p>	<p>Energiløsning for ny bebyggelse er ikke gitt i reguleringsplanen. Løsning må følge teknisk forskrift.</p>
28.03.2022	Kragerø golf & Spa resort sameie 1 og 2	<p>Viser til vedtak i prinsippavklaring og uttaler at slik de 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? Ber om at avvik fra selve prinsippavklaringen beskrives og tas inn i planen.</p> <p>Viser til at forslaget viser 80 nye hotellrom og 115 nye leiligheter i inntil 5 etasjers bebyggelse.</p> <p>Eksisterende leilighetsbebyggelse er på 3 etasjer. Mener at en økning av byggehøydene fra 3 til 5 etasjer vil bryte med anleggets skala og gi en mer dominerende fjernvirkning.</p> <p>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.</p> <p>Mener videre 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</p>	<p>Prinsippavklaringen var en avklaring om man kunne starte en reguleringsprosess basert på en endret arealbruk i forhold til kommuneplanens arealdel.</p> <p>Arealene som ligger inne i planforslaget er i tråd med det som ble presentert i prinsippavklaringen.</p> <p>Nærvirkning for eksisterende bebyggelse er en del av KU i kap. 7.</p>

		<p>utsikt for eksisterende eiere. Ber om at illustrasjoner som viser hvordan den planlagte bebyggelsen vil påvirke utsikt fra nærmere utvalgte leiligheter i eksisterende bebyggelse innarbeides i planprogrammet.</p> <p>Hele områdets totalutnyttelse inkludert eksisterende utvidelse på Sydri må ses i sammenheng med tanke på totalbelastning for natur og område som helhet.</p> <p>Bemerket at det er vist to alternative løsninger for atkomst og parkering for inntil 300 nye p-plasser. Mener at Alt. 2 er klart å foretrekke, da Alt.1 vil gi svært stor økning i trafikk foran hotellets hovedinngang og gjennom eksisterende parkeringsanlegg med tilsvarende støyproblemer og økt risiko for sammenstøt med biler og ikke minst personer, herunder barn, som har en naturlig passasje gjennom nåværende parkeringsanlegg.</p> <p>Eksisterende leilighetseiere har avtalefestet tilgang til fellesfasiliteter som golf, tennis, utebasseng, spaområder med innendørsbasseng, treningsrom m.m. Ønsker at det utredes hvordan kapasiteten på fellesfasilitetene skal ivaretas.</p> <p>Det er beskrevet at arealer 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.</p> <p>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. Ber om at dette utdypes nærmere.</p> <p>Ber om at evt. endringer i eksisterende leieavtaler samt hvordan denne kapasitetsøkningen vil påvirke eksisterende driftskonsept og tilbakeleie til de eksisterende leilighetene utredes.</p>	<p>Området rundt tennisbanene er tatt ut av planforslaget.</p>
24.03.2022	Marita Skansen, Ingvild Skansen og Pål Jensen (leilighetseiere)	<p>Stiller spørsmål om infrastrukturen til og fra Kragerø Resort er vurdert. Selv i dag er det veldig mye trafikk mellom Tangen og Kragerø Resort på en vei som med dagens standard ikke er dimensjonert for økt trafikk. Med ytterligere utbygging må man</p>	<p>Det er gjennomført en trafikkvurdering som del av planarbeidet.</p>

	ved Kragerø Resort)	<p>regne med at det blir enda flere biler i et område som allerede er svært overbelastet, spesielt vår og sommertid.</p> <p>Stiller seg undrende til at det ikke kan bygges rett utenfor hotellets egne bebyggelse/utsiktsområde fordi det da vil forringe utsiktsmulighetene for hotellets egne gjester. Samtidig er det greit at vi som er leilighetseier skal få redusert eller miste vår fantastiske utsikt ut mot sjøen.</p> <p>Viser til diskusjon om at det kan være marin leire i området. Forventer at det blir utredet ordentlig og at man ikke tar noen unødvendig risiko med utbygging hvis dette kan bidra til at grunnen gir etter og det kan bli et ras.</p>	<p>Nærvirkning for eksisterende bebyggelse er en del av KU i kap. 7.</p> <p>Områdestabilitet for området er vurdert.</p>
21.03.2022	FAU leder Levangsheia oppvekstsenter og Leder Levangsheia oppvekstsenter	<p>Levangsheia oppvekstsenter kommer med merknader angående myke trafikanter og ber om at det tas spesielt hensyn til disse.</p> <p>Ser behov for nedsettelse av fartsgrensa fra 60 km/t til 40 km/t med opparbeidelse av fartsdumper og/eller gangfelt og fortau langs fv. 351 ved Levangsheia oppvekstsenter.</p> <p>Uttaler at etter at 60 km fartsgrensen ble innført, har det vært en enorm vekst av trafikken i området og oppvekstsenteret har sett flere nestenulykker i område rundt skolen. Det at fv. 351 nå er en vintervei, noe som betyr slutt på salting, medfører mer glatte veier vinterstid og enda trafikkfarligere situasjoner når myke trafikanter krysser veien i 60 sone og uten fortau.</p> <p>Uttaler at Levangsheia skole ble til Levangsheia oppvekstsenter 01.08.2021, noe som betyr at barnehagen har flyttet sammen med barneskolen og SFO. Dette medfører mer trafikk til oppvekstsenteret, med flere foreldre og flere ansatte i trafikkbildet rundt oppvekstsenteret.</p> <p>Aldershjem og omsorgsboliger ligger ved siden av skolen som medfører trafikk rett utenfor porten vår. Det er en kjensgjerning at eldre og barn har nedsatt reaksjonsevne i forhold til trafikk.</p> <p>Oppvekstsenteret uttaler at over 20% av skolebarna bor på vestsiden av fv. 351 og må krysse denne flere ganger om dagen.</p>	<p>Det er tegnet en løsning for kryssområdet som ligger til grunn for planforslaget. Dette omfatter bl.a. fortau langs Stabbestadveien og en bedret overgang i Stabbestadveien.</p> <p>Det er også laget en trafikkvurdering med antatt økt trafikk.</p> <p>Fartsgrense kan ikke angis i reguleringsplan.</p>

		<p>Barn fra oppvekstsenteret krysser også veien i løpet av skole/barnehage dagen flere ganger i uka for å gå på tur. Det er i tillegg mange bolighus i området, ansatte og gjester til hotell og hytter og det er stor trafikk av gående til og fra Stabbestad fergeleie hver dag.</p> <p>Det har vært kontinuerlig utbygging av området rundt Kragerø Resort med hytter samt økende helårs trafikk til hotellets fasiliteter. Hyttene brukes mer hele året bl.a fordi hjemmekontor er mer vanlig nå, noe som medfører stor biltrafikk. Videre utover mot Levang er det store hyttefelt og mange som passerer oppvekstsenteret på vei dit. Ved hyttebyen i Haslumkilen har fylket satt ned fartsgrensen på helårs basis. Videre har vi store hytteområder på Agder siden, og vi erfarer at hytteeierne og andre velger å kjøre av E18 ved Tangen. Årsaken er at veien fra Tangen er bedre enn veien fra Søndeled. Barneskolen ved fv. 351 på Søndeled har fått nedsatt fart til 40 km med fartsdumper, likeledes et boligområde ved Sevik. Veien fra Søndeled til Øysang har betydelig mindre trafikk enn veien fra Tangen til Øysang. Dette tilsier at Levangsheia oppvekstsenter også må trafikksikres på samme nivå.</p> <p>Trafikken på fv. 351 vil nå også øke ytterligere dersom Kragerø Resort får godkjent videre utbyggingsplaner.</p>	
--	--	---	--

## 5. Beskrivelse av planforslaget

### 5.1. Planlagt arealbruk

Planen legger i hovedsak til rette for konsentrert fritidsbebyggelse og hotell.

### 5.2. Reguleringsformål

#### 5.2.1. Bebyggelse og anlegg

##### Boligbebyggelse, B

Omfatter deler av eksisterende boligtomter.

##### Fritidsbebyggelse - konsentrert, FKB

Omfatter fritidsleiligheter i flere rekker i det skrånende terrenget øst for Kragerø Resort.

##### Hotell/overnatting, HO1 og HO2

Omfatter eksisterende hotell og Spa og nytt areal for hotell.

##### Golfbane, OG

Omfatter deler av eksisterende golfbane.

##### Uteoppholdsareal, UTE

Omfatter deler av uteareal for eksisterende bebyggelse. Arealet er tatt med for å muliggjøre adkomst via kulvert.

#### 5.2.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

##### Veg, o V

Omfatter deler av eksisterende golfbilvei/gangvei langs Stabbestadveien.

##### Kjøreveg, o KV1, o KV2,

Omfatter i hovedsak eksisterende veier, dvs deler av fv. 351, Stabbestadveien og intern adkomstveg. Veiareal er noe utvidet i Stabbestadveien ned mot fv. 351.

##### Kjøreveg, f KV5



Omfatter ny adkomstveg til nye fritidsleiligheter.

#### Fortau, o FO1 og o FO2

Omfatter areal til nytt fortau langs nedre del av Stabbestadveien og endret fortau mellom innkjøring til p-anlegg og fv. 351.

#### Fortau, FO3

Omfatter areal til fortau langs ny adkomstveg.

#### Annen veggrunn, o AVG1 - o AVG3

Omfatter areal langs Stabbestadveien og fv. 351. Sideareal til skråningsutslag, snøopplag og siktsoner.

### 5.2.3. Blå/grønnstruktur (vegetasjonsskjerm)

#### Grønnstruktur (vegetasjonsskjerm), BG1 og BG2

Omfatter arealer mellom ny bebyggelse og Stabbestadveien/fv. 351. Arealene skal opprettholdes som grøntområder. Vegetasjon skal bevares som landskapselement.

### 5.2.4. Landbruk-, natur- og friluftsområde

#### LNFR

Omfatter arealer mellom byggeområde FBK og eksisterende bolig i felt B.

### 5.2.5. Bestemmelsesområder

#### Utforming, #1-6

Avgrensning av områder med ulike bestemmelser for byggehøyder.

#### Midlertidig anleggsområde, #7 og #8

Areal for midlertidig anleggsområde for opparbeidelse av ny adkomstveg og langs FBK.

## 5.3. Bebyggelsens plassering og utforming

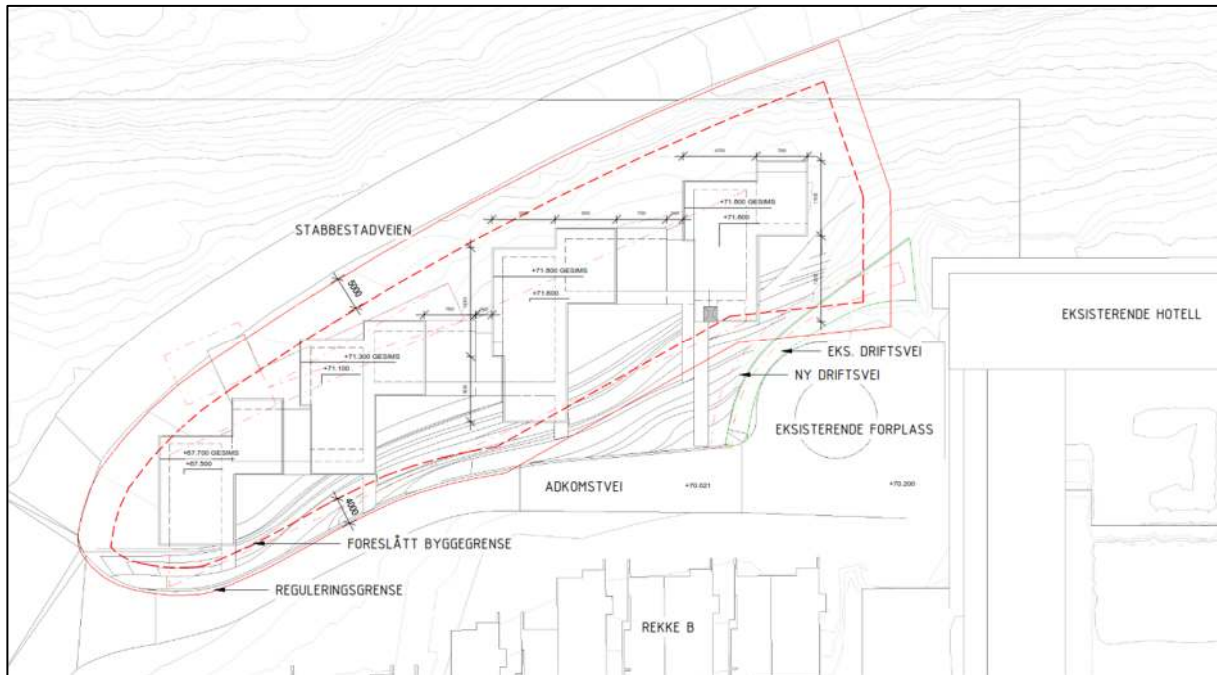
Planen legger til rette for ny bebyggelse på vestsiden og østsiden av eksisterende bebyggelse ved Kragerø Resort.

På vestsiden legges det til rette for en utvidelse av hotellkapasiteten med bebyggelse som kan romme ca. 80 hotellrom. Eksisterende og ny bebyggelse er vist i fotomontasje i figur 5-1.

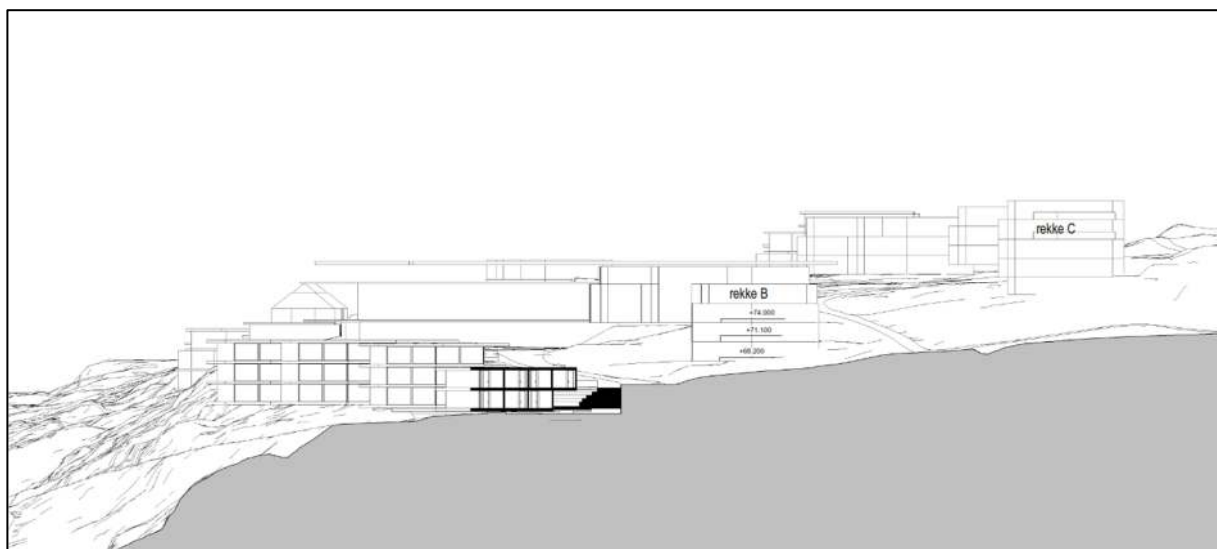


Figur 5-1. Fotomontasje med ny bebyggelse. Ny hotellbebyggelse vist innenfor rød sirkel.

Bebyggelsen planlegges med en lavere del mot vest og en økt høyde mot øst som i prinsippet følger stigningen på adkomstveien (f\_KV3). Bebyggelsen skal etableres med noe varierende høyde slik at bebyggelse ikke fremstår som ett sammenhengende volum i øverste etasje. Bygningshøydene er tilpasset eksisterende leiligheter i bakkant, slik at disse fortsatt vil ha utsyn og siktlinjer mot sjø.



Figur 5-2. Situasjonsplan for område HO2



Figur 5-3. Snitt sett fra vest. Nedre etasje i eksisterende rekke B er parkering



Figur 5-4. Skissert bebyggelse sett fra nordvest og sydvest.

På østsiden av eksisterende bebyggelse legges det til rette for leilighetsbygg med 2 til 5 etasjer + p-anlegg under terreng.

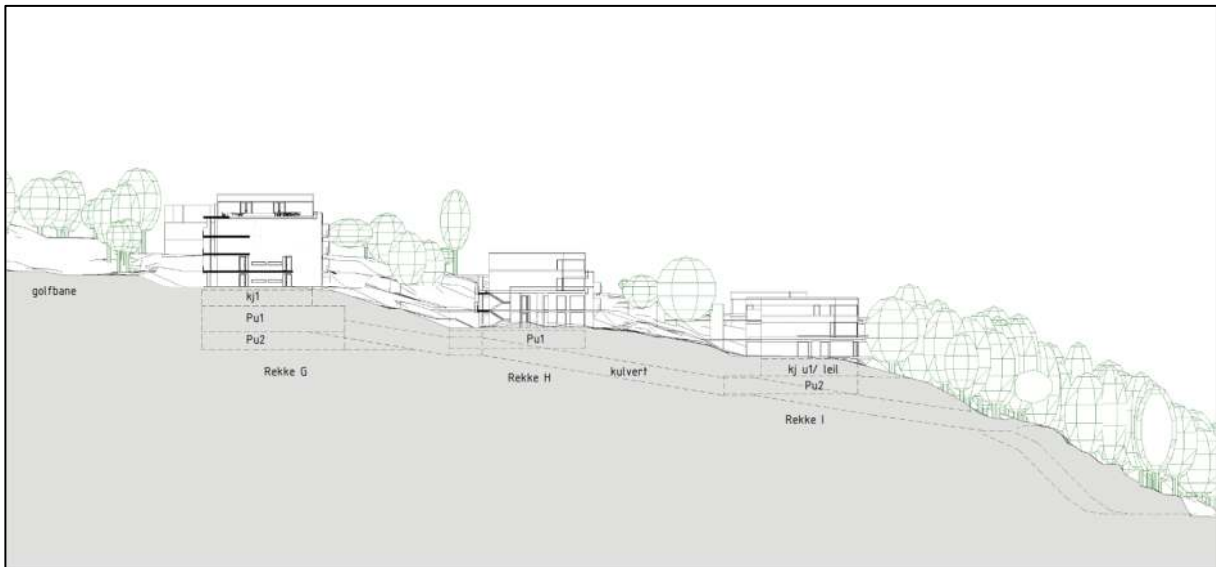
Det er i plankartet gitt bestemmelsesområder med ulike bestemmelser for høyder for å sikre at høydene blir slik de er illustrert og at eksisterende bebyggelse blir ivaretatt slik det er beskrevet, jf kap. 6.2. Figur 5-7 viser snitt av leilighetsbebyggelsen slik den er planlagt. Her er det arbeidet for å finne rett tilpasning til terreng, og samtidig ivareta nær- og fjernvirkning. Parkeringsanlegget er planlagt under bakken, under hver bygg. Parkeringsanleggene knyttes sammen med kulverter under bakken. Det er gitt bestemmelser som sikrer terrengtilpasning og parkeringsanlegg delvis under bakken.



Figur 5-5. Fotomontasje med ny bebyggelse. Ny leilighetsbebyggelse innenfor rød sirkel.



Figur 5-6. Situasjonsplan for FBK



Figur 5-7. Snitt som viser ny bebyggelse i forhold til eksisterende terreng. Løsning av p-anlegg og kulverter under terreng er vist med stiplede linjer.



Figur 5-8. Skisse til ny bebyggelse.

Arealoversikt for utbyggingen er gitt nedenfor.

HOTELLDEL		ROM	P-PL	TEKN.
AREAL/ ENHET	kvm	25	25	
U2 P			55	
U1 P			55	
1 ETG		25		
2 ETG		29		
3 ETG		20		
	Enheter	74	110	
	BRA	1850	2750	
<b>SVALGANGER</b>				
1 ETG	kvm	0		
2 ETG	kvm	300		
3ETG	kvm	250		
	BRA	550		

SUM REKKER	Antall	BRA LEIL	Bal./ter***	BRA Sval***	Takterr.
REKKE G	52	4122	702	925	441
REKKE H	25	2048	360	336	315
REKKE I	28	2690	396	379	378
REKKE J	15	1490	180	72	280
	Enheter	120	91		23
	BRA	10350	1638	1712	1414

	P-pl	BRA P-pl	Boder	Teknisk/ felles	Kulvert og ramp
	25				
REKKE G	80	2000			
REKKE H	70	1750			
REKKE I	40	1000	600		
REKKE J					
Enheter	190				
BRA ca !		4750	600	0	850

## 5.4. Parkering

Parkering planlegges i p-kjeller under det enkelte bygg.

Det er gitt bestemmelse om at det skal etableres minimum 1 p-plass for bil per leilighet. Det er ikke satt et spesifikt krav til parkering for hotell. Dette vurderes ut fra behov i eksisterende situasjon og for den totale situasjonen. Dette må også vurderes opp mot sambruk av p-plasser som etableres for fritidsbebyggelse.

Ved felles parkeringsareal skal minimum 5 % av parkeringsplassene være tilrettelagt for bevegelsehemmede. Antall p-plasser med lademulighet vurderes på det tidspunktet anlegget skal etableres.

## 5.5. Tilknytning til infrastruktur

Det er gitt dokumentasjonskrav om teknisk plan som skal godkjennes av Kragerø kommune og krav om utredning.

Det er igangsatt en vurdering av kapasitet på renseanlegg. En har funnet at det er behov for å utvide kapasiteten både til å håndtere dagens avløp og den ytterligere belastningen ny utbygging vil medføre. Det vil være behov for å utvide dagens bygg med et tilbygg til forbehandling etc.

### 5.5.1. Vannbehov

For hotellrommene er det vurdert 2,0 PE pr. rom og for leilighetene 2,5 PE.

- 80 hotellrom:  $2,0 \times 80 \text{ PE} = 160 \text{ PE}$
- 130 fritidsleiligheter:  $2,5 \times 130 = 325 \text{ PE}$

Følgende vannmengder i maks døgn og time er beregnet:

- Kragerø Resort 80 hotellrom:  $Q_{\text{maks time og døgn}} = 1,6 \text{ l/s}$
- Kragerø Resort 130 leiligheter:  $Q_{\text{maks time og døgn}} = 3,2 \text{ l/s}$

### 5.5.2. Avløp

Maks hydraulisk avløpsmengde er satt lik maks vannforbruk.

- 80 hotellrom:  $Q_{\text{maks time og døgn}} = 1,6 \text{ l/s}$
- 130 leiligheter:  $Q_{\text{maks time og døgn}} = 3,2 \text{ l/s}$



Organisk belastning (forurensning) for et renseanlegg vil være tilsvarende et avløp fra

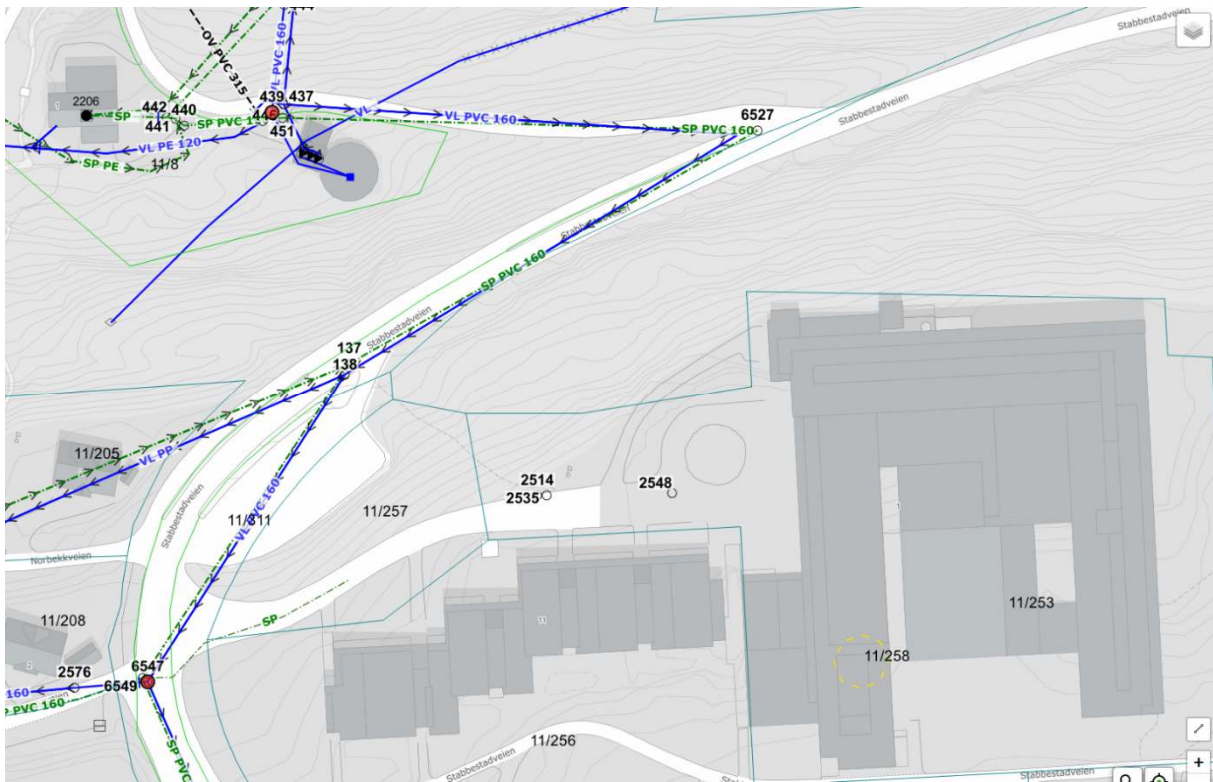
	Antall Enheter	PE pr enhet	Antall PE
<b>Nye hotellrom</b>	80	2	160
<b>Fritidsleiligheter</b>	130	2,5	325

### 5.5.3. Brannvann

Det skal etableres brannvannskapasitet i tråd med krav fra GBR (Grenland Brann og Redning).

### 5.5.4. Tilknytning VA-anlegg

Kragerø Resort er i dag tilknyttet kommunalt anlegg med avløp tilknyttet kommunal kum 6549. Vann er tilknyttet 160PVC oppstrøms høydebasseng i Trelerkeveien.

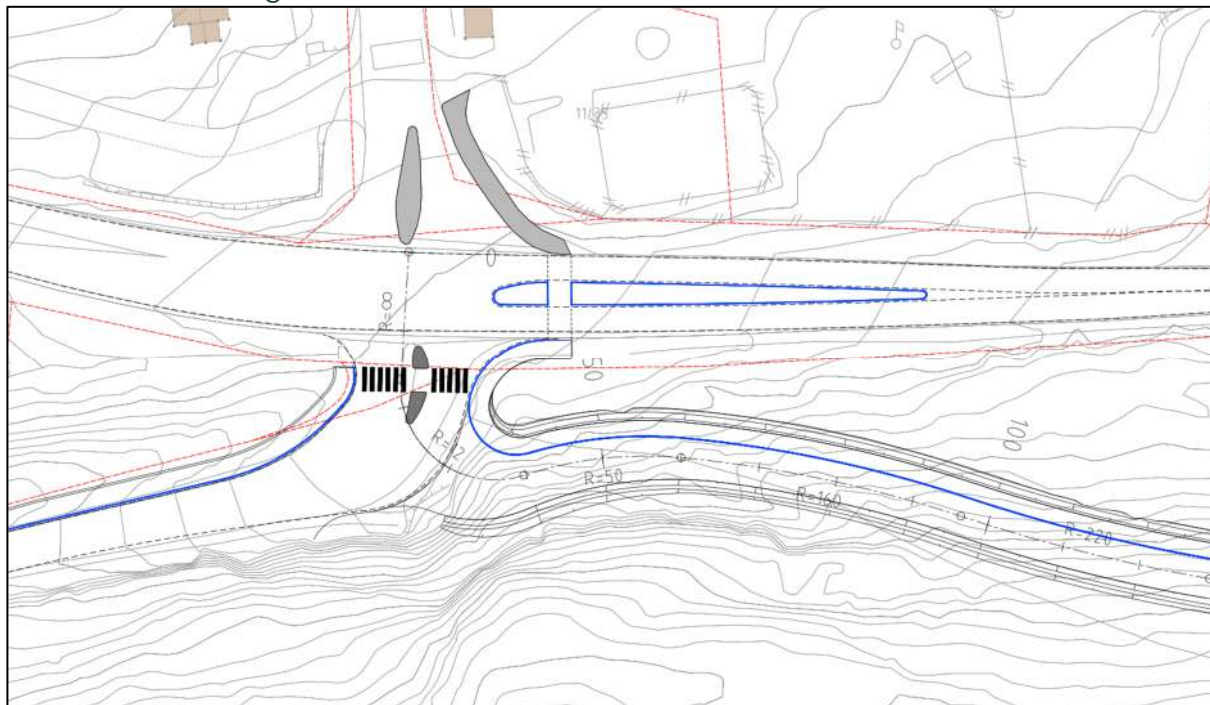


### Avløp

Ledningsanlegg fra aktuell tilknytning for Heia i kum 4538 og videre forbi Kragerø Resort består av 160PVC selvfallsledning. Ledningen antas å ha tilstrekkelig kapasitet for fremtidig utvidelse.

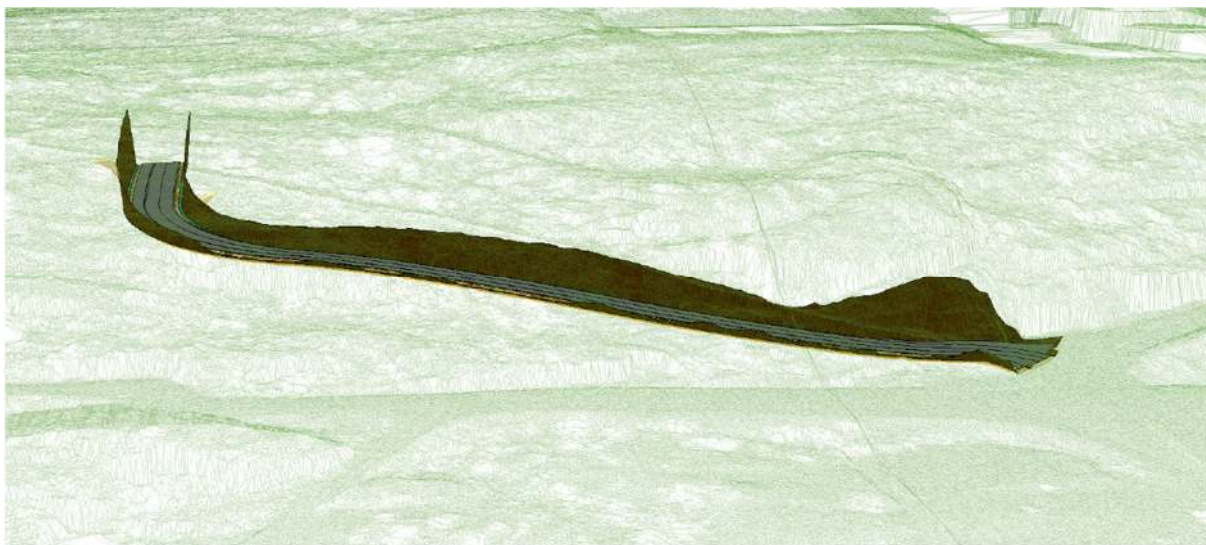
### Vegløsning og tilknytning til eksisterende vegstruktur

Løsning for tilkobling av ny adkomstveg til Stabbestadveien og løsning for myke trafikanter er vist i figur nedenfor.



Figur 5-9. Tilkoblingspunkt for ny adkomstveg

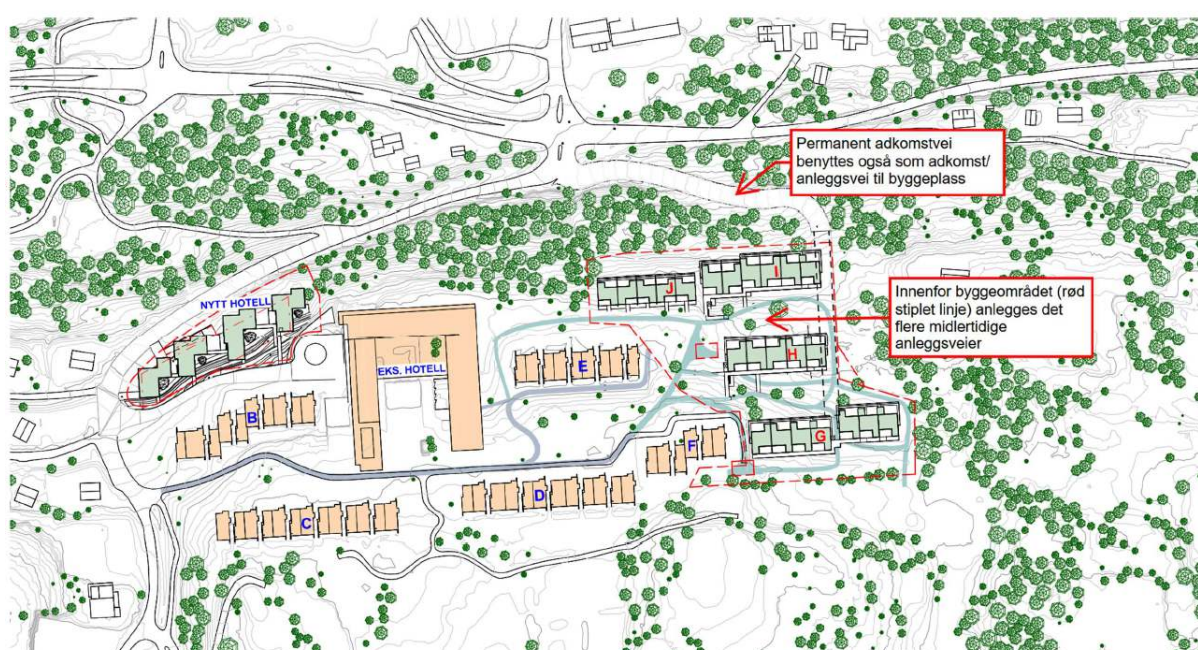
Ny vei er vist i 3D-modell i eksisterende terreng i figur under. Figur viser kun ny vei og terreng og ikke vegetasjon. Det er i bestemmelser gitt at området nord for adkomstvei skal omfattes av en skjøtelsesplan, for å sikre skjerming av tiltaket. Konsekvens for landskap er vurdert i kapittel 6.

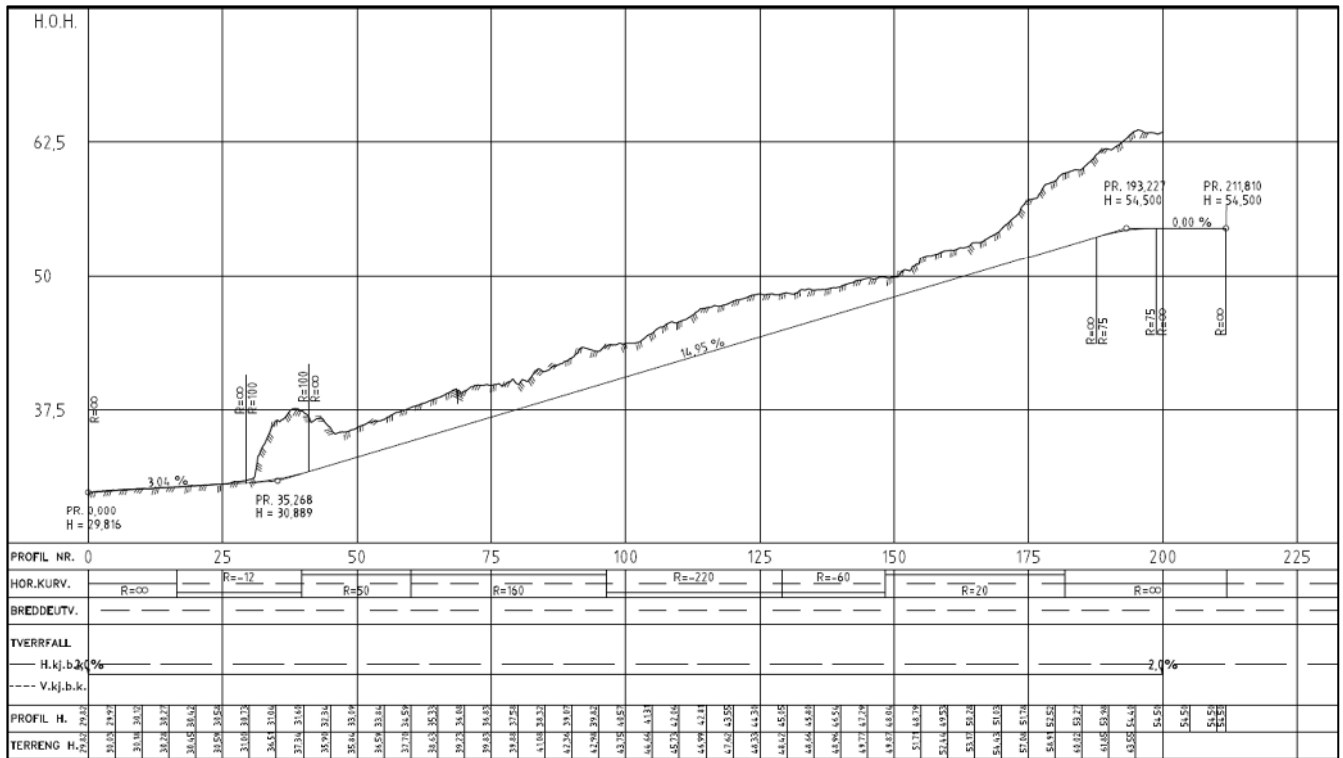


Figur 5-10. Modell av ny vei.

Lengdeprofil slik veien nå er planlagt er vist i figur nedenfor. Veien er planlagt med brattere stigning enn hva som er anbefalt (12,5 %). Løsningen er allikevel akseptabel ved å innføre tiltak som holder veien isfri.

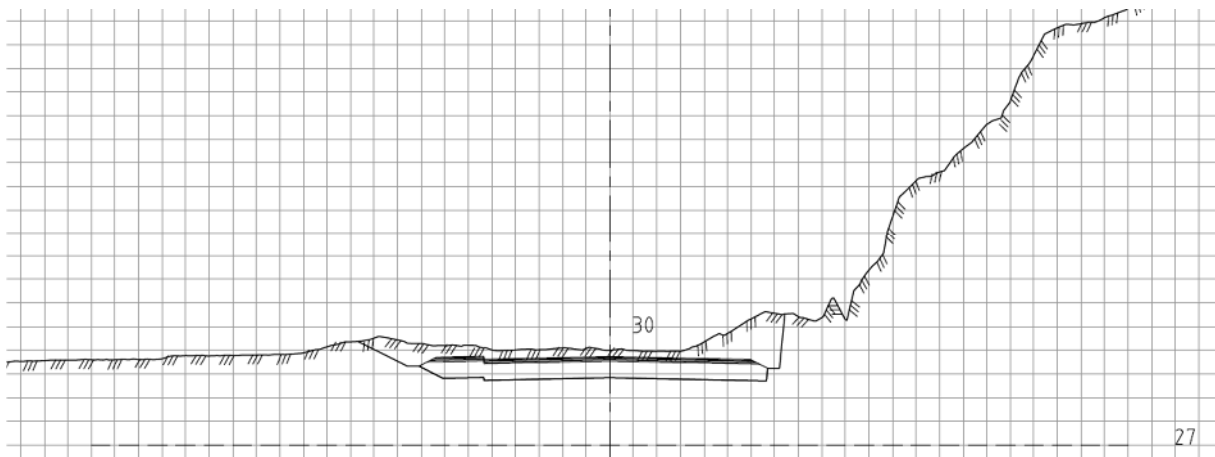
Veien er kun tenkt som en adkomstveg, og midlertidig anleggsvei. Etter ferdigstilling av første byggetrinn vil veien brukes simultant som anleggs- og adkomstvei inntil ferdigstilling av prosjektet. Beredskapsvei er tenkt via eksisterende anlegg på Kragerø resort.

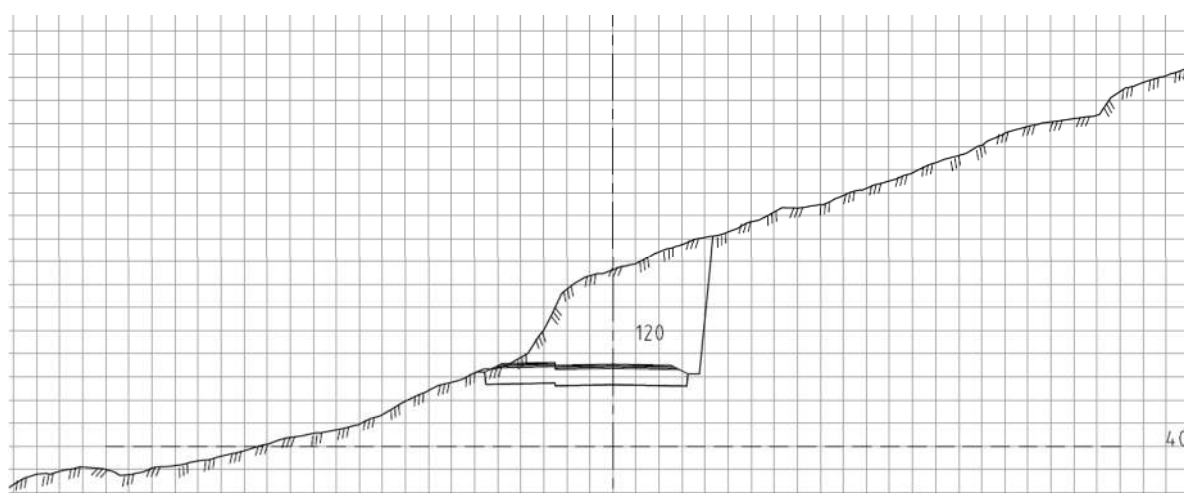
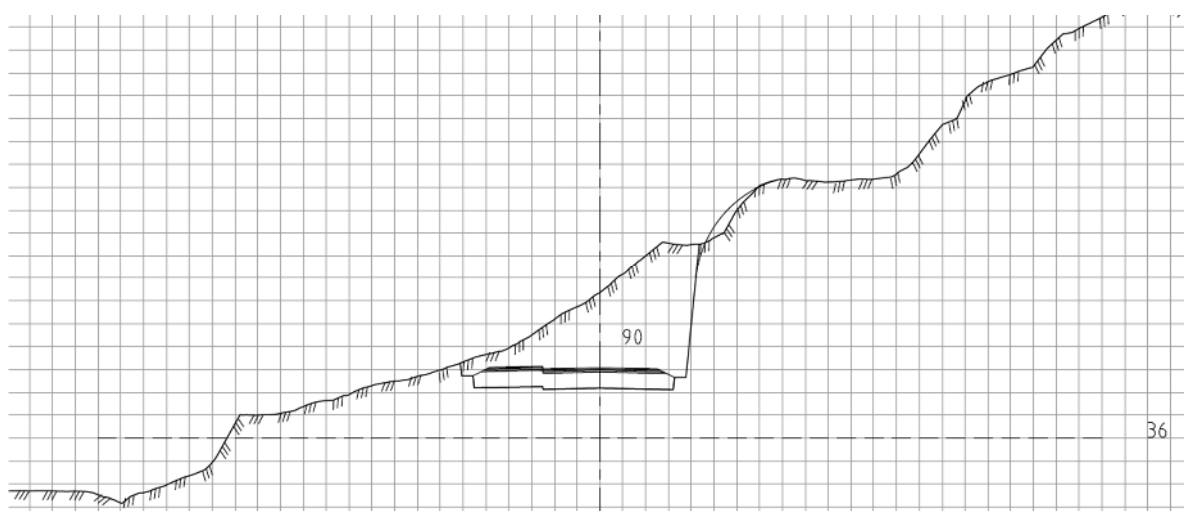
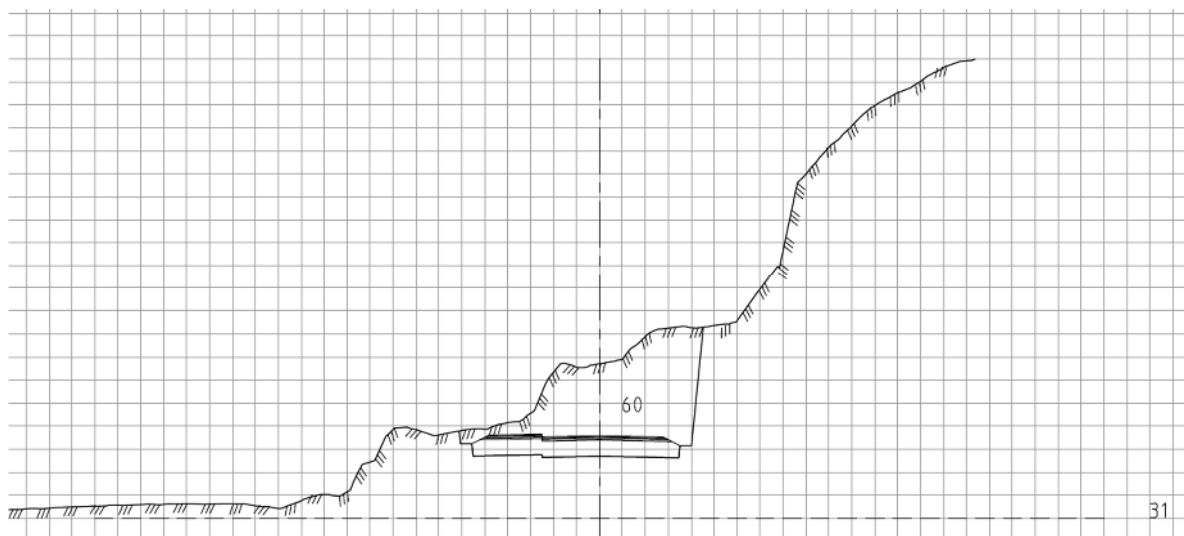


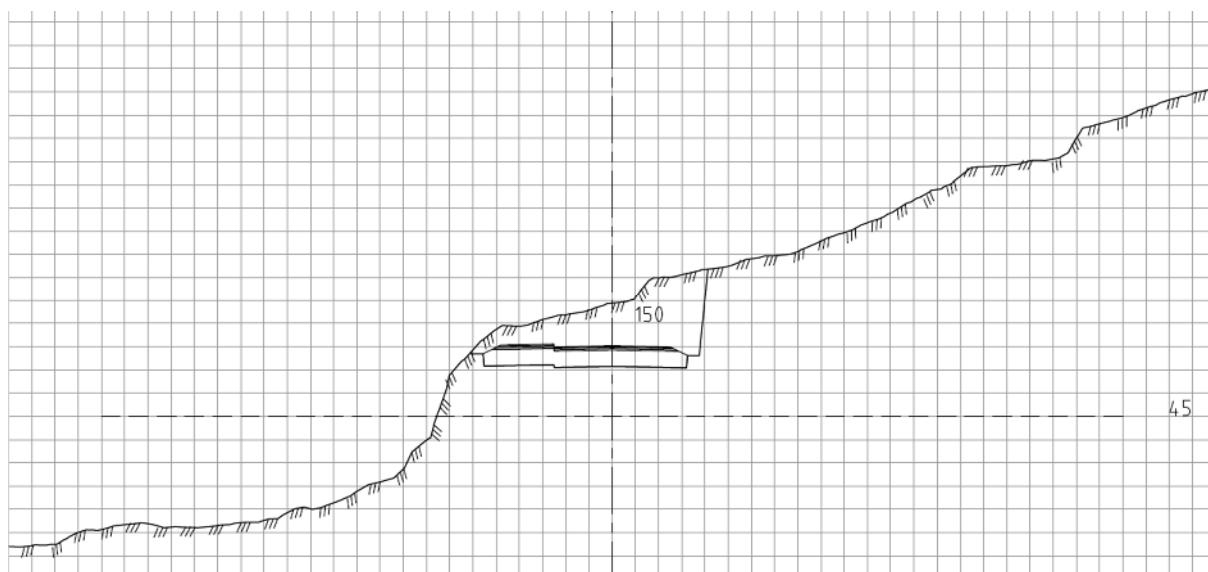


Figur 5-11. Lengdeprofil for adkomstveg.

Snitt i figur 5-11 viser tverrprofiler for ny adkomstveg med 30 meters intervaller.







Figur 5-12. Tverrprofiler.

I øvre del av veien er det tenkt en løsning der veien går inn i en kulvert. Løsning er vist i landskapsplan L01.

## 5.6. Trafikkløsning

Det er utarbeidet et trafikknøtt og løsning for justert utforming av krysset fv. 351/Stabbestadveien. Trafikknøtt og plantegning er vedlagt planforslaget.

Det planlegges at det etableres p-kjeller under det enkelte bygg.

Trafikk er et eget tema i konsekvensutredningen i kap.6.

## 5.7. Planlagte offentlige anlegg

Det er i planen lagt opp til at samferdelsanlegg i og langs fv. 351 og Stabbestadveien skal være offentlige anlegg. Disse arealene er angitt med o\_ i planen, for eksempel o\_KV1. Øvrige areal skal være private.

## 5.8. Miljøoppfølging

Det vurderes at det ikke er behov for spesielle miljøoppfølgingskrav utover støykrav i anleggsfasen og ivaretagelse av vegetasjon i arealene BG1 og BG2.

I forhold til støy er det gitt at T-1442/2021 skal følges for anleggsfasen.

Det er ikke registrert naturtypelokaliteter i planområdet og bevaring av vegetasjon er knyttet opp til fjernvirkning og ivaretagelse av grønnstruktur.

## 5.9. Universell utforming

Tilgjengelighet i bygg styres av teknisk forskrift. Nye fortau må forholde seg til stigningsforhold på tilgrensende vei.

Det planlegges heis fra p-anlegg opp til det enkelte leilighetsbygget slik at tilgjengelighet kan ivaretas for disse.

## 5.10. Uteoppholdsareal

Det er ikke gitt spesifikke krav til uteoppholdsareal for fritidsbebyggelse. Alle enheter vil ha private uteoppholdsarealer i form av veranda/balkonger.

Løsninger for møteplasser, tun mellom leilighetsbyggene skal vises i utomhusplan.

## 5.11. Landbruksfaglige vurderinger

Det er ikke landbruksarealer innenfor planområdet.

## 5.12. Sosial infrastruktur

Nye hotellrom/hotellbygg og fritidsleiligheter ligger tilknytning til Kragerø Resort og de fasiliteter som finnes der i dag.

Det legges ikke opp til boliger slik at skole og barnehage har betydning for utbyggingen.

## 5.13. Kriminalitetsforebygging

Det er ikke behov for spesielle tiltak knyttet til kriminalitetsforebygging. Kragerø Resort har helårsdrift.

## 5.14. Beredskap

Det er gjennomført en innledende brannvurdering for ny bebyggelse. Det er behov for beredskapsvei utenfor planområdet. Det er sett på to ulike løsninger. En med adkomst via eksisterende gangvei på Kragerø Resort (denne er regulert til utrykningsvei i gjeldende plan) og en via eksisterende driftsvei på golfbanen og inn til området fra syd.

## 5.15. Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Jf. 6.5 vedrørende vurdering av vann- og avløp.

Det er i bestemmelsene stilt dokumentasjonskrav om teknisk plan der vann- og avløp inngår.

## 5.16. Plan for avfallshenting

Løsning for avfall fra ny hotellidel integreres med løsning for dagens hotelldrift.

Løsning for avfall for fritidsleiligheter etableres i området Kragerø Resort.

## 5.17. Avbøtende tiltak med hensyn til ROS

ROS-analyse er utarbeidet. Oppsummering av analyse er beskrevet i konsekvensutredning kapittel 6.6.

## 5.18. Rekkefølgebestemmelser

Det er angitt følgende rekkefølgekrav:

Før det gis brukstillatelse for tiltak i HO2 eller FBK skal:

- Ny utforming av kryss i o\_KV2 mot o\_KV1 og tiltak i o\_KV1 være ferdig opparbeidet.
- Fortau i felt o\_FO1 og o\_FO2 være ferdig opparbeidet

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for HO2 og FBK skal



- Uteområder tilhørende bebyggelsen være opparbeidet i henhold til utomhusplan, jf punkt 2.3.1.

## 6. Konsekvensutredning

### 6.1. Planprogram og utredninger

#### 6.1.1. Utredningstema og metodikk

Planprogram ble vedtatt/fastsatt 01.09.22. Konsekvensutredninger omfatter følgende tema:

TEMA	Utredningsbehov/deltema	Metodikk
<b>Landskap</b>	Nær- og fjernvirkning.	Metodikk etter M-1941. Flyfoto, foto og 3D-modell
<b>Naturmiljø</b>	Registrering av naturmangfold etter miljødirektoratets kartleggingsinstruks for kartlegging av verdifulle naturtyper for naturmangfold (veileder M-1930).	Metodikk etter M-1941.
<b>Trafikkvurderinger</b>	Planens konsekvenser for økt trafikk og belastning på fv. 351 skal synliggjøres og vurderes.	Trafikkutredning basert på nyskapt trafikk og adkomstløsninger. Trafikkløsning for myke trafikanter vurderes.
<b>Andre samfunnsmessige virkninger</b>	Lokale og regionale virkninger.	Vurdere tiltak ut fra hvilken påvirkning dette vil ha for lokal og regional utvikling.
<b>ROS-analyse</b>	Naturhendelser Andre uønska hendelser	DSBs veileder for ROS-analyser (2017)

#### 6.1.2. 0-alternativ

Konsekvensene av et tiltak framkommer ved å vurdere forventet tilstand etter gjennomføring av tiltaket mot forventet tilstand uten tiltaket.

Nullalternativet skal ta utgangspunkt i dagens situasjon, samt arealbruk avsatt i kommuneplanen.

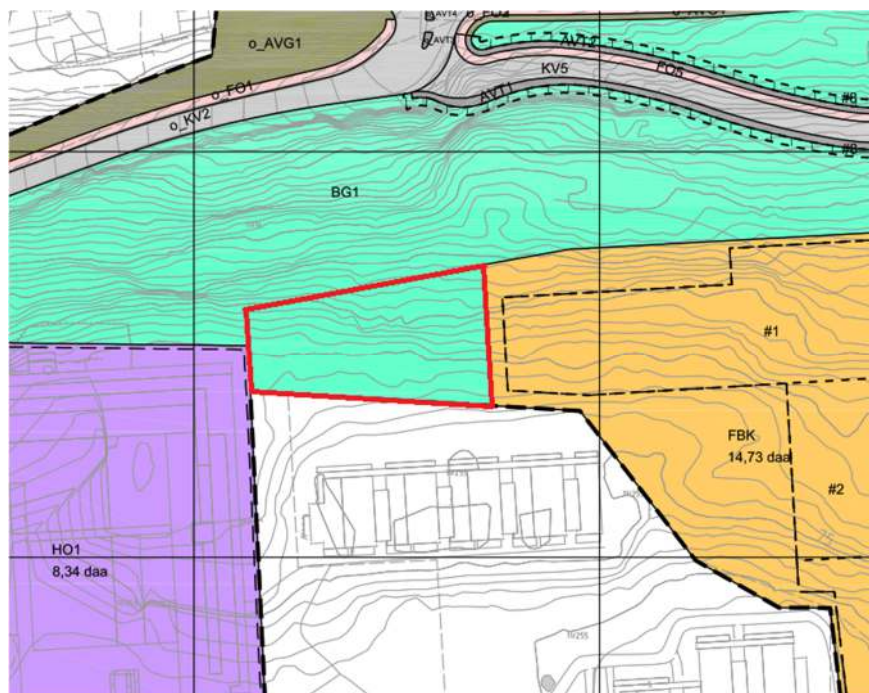
### 6.1.3. Endringer etter prinsippavklaringen og alternativer vurdert i prosessen

#### Arealer

I prinsippavklaringen ble det skissert et utbyggingsområde for fritidsleiligheter på 18,5 daa. Skisse til plankart fra prinsippavklaringen er vist i figur 6-1.

I planforslaget er areal for fritidsbebyggelse redusert med ca. 3,8 daa i forhold til hva som ble vist i prinsippavklaringen. Arealet er redusert fra 18,5 daa til 14,7 daa.

Det er areal vist med rød avgrensning i figur 6-1 som er endret til grønnstruktur.

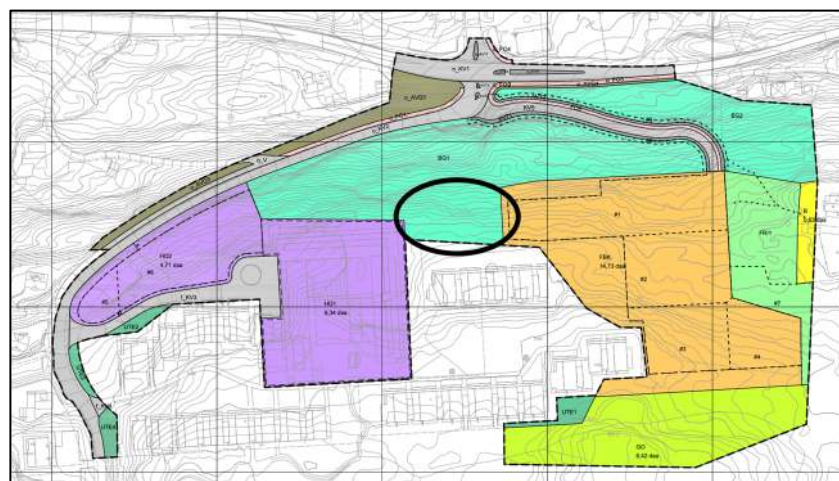


Figur 6-1. Areal endret fra prinsippavklaringen til planforslaget vist med rød avgrensning.

Areal i vest er endret fra kombinert formål til hotellformål.



Figur 6-2. Planskisse som lå til grunn ved prinsippavklaring



Figur 6-3. Utsnitt av planforslaget, areal der byggeområde er redusert markert med sort sirkel.

## Bebyggelse

I forhold til prinsippavklaringen er det gjort justeringer for å bedre utsiktsforhold for eksisterende bebyggelse, samt legge til rette for rasjonell utbygging. Det er lagt vekt på å gjøre endringer som ikke påvirker fjernvirkningen. For å redusere påvirkning på eksisterende bebyggelse er ny bebyggelse plassert lenger mot syd-øst.

Det er lagt vekt på at ny bebyggelse får likhetstrekk til eksisterende anlegg.

Skissert bebyggelse i prinsippavklaringen er vist i figur 6-4 og 6-5. Bebyggelsen som ligger til grunn for planforslaget er en videreutvikling av det som ble vist i prinsippavklaringen og er utarbeidet av Lund Hagem arkitekter.

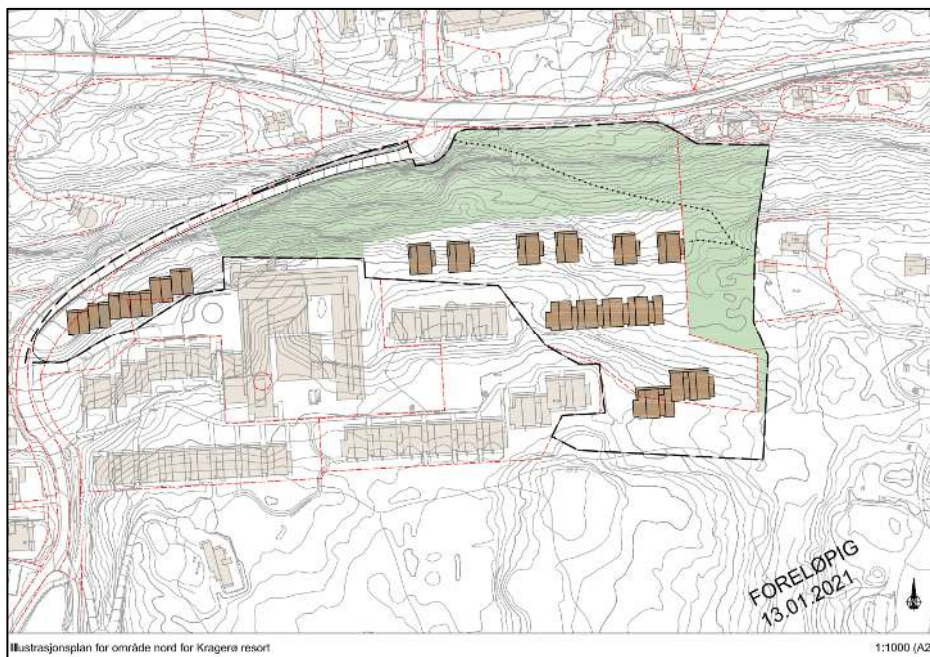
Endringen fra prinsippavklaringen beskrives på følgende måte:

Nytt hotellbygg avviker lite fra det som ble skissert i prinsippavklaring. Det er lagt inn en avtrapping mot vest slik at nytt hotellbygg følger stigningen på adkomstvegen. Fasaden er brutt opp for å bedre utsikt, samt redusere tettheten med hensyn til fjernvirkning.

Bebyggelsen nærmest sjøen på østsiden av eksisterende hotell er trukket lengre øst slik at den i mindre grad kommer foran eksisterende bebyggelse. Bebyggelsen er endret fra frittstående bygg til sammenhengende bebyggelse. Ny bebyggelse har nå likhetstrekk til eksisterende leilighetsbebyggelse. Bakgrunnen for endringene er at det planlegges med parkeringskjellere under de enkelte bygningskroppene. Det vil da være lite hensiktsmessig med frittstående mindre bygg. Ved å konsentrere bebyggelsen mer mot øst får man et mindre grunnareal som utnyttes, samt at utsiktsforhold for naboer forbedres.

Den midtre leilighetsrekken er ikke vesentlig endret, men er trukket lengre mot øst for å bedre forholdene (utsikt) for den søndre eksisterende leilighetsrekken øst for hotellet.

Den søndre leilighetsrekken som ligger i forlengelse av eksisterende, er økt noe i volum. Denne rekken er ikke til sjenanse for noe eksisterende bebyggelse og en har derfor valgt å legge det største volumet her. Rekken er ikke vesentlig endret fra prinsippavklaringen utover at den er forlenget mot øst.



Figur 6-4. Illustrasjonsplan fra prinsippavklaringen øverst og for planforslaget nederst.



Figur 6-5. Volumer i 3D fra prinsippavklaringen.

### Vurderte alternativer av bebyggelse

Det er i planprosessen vurdert flere volumer for utnyttelse, og plassering av bygningsmasse. Eksempler på alternativene som er vurdert er vist i figur 6-6 og 6-7 under.

Vurderingene er gjort for å finne frem til riktig utnyttelse, høyder, plassering etc. Bakgrunn for vurderingene har spesielt vært knyttet til fjern- og nærvirkning. Samtidig som vurderingene er sammensatte, hvor helhet for prosjektet ift. rasjonalitet, økonomi, arkitektoniske grep, plassering i terreng etc. er vurdert.



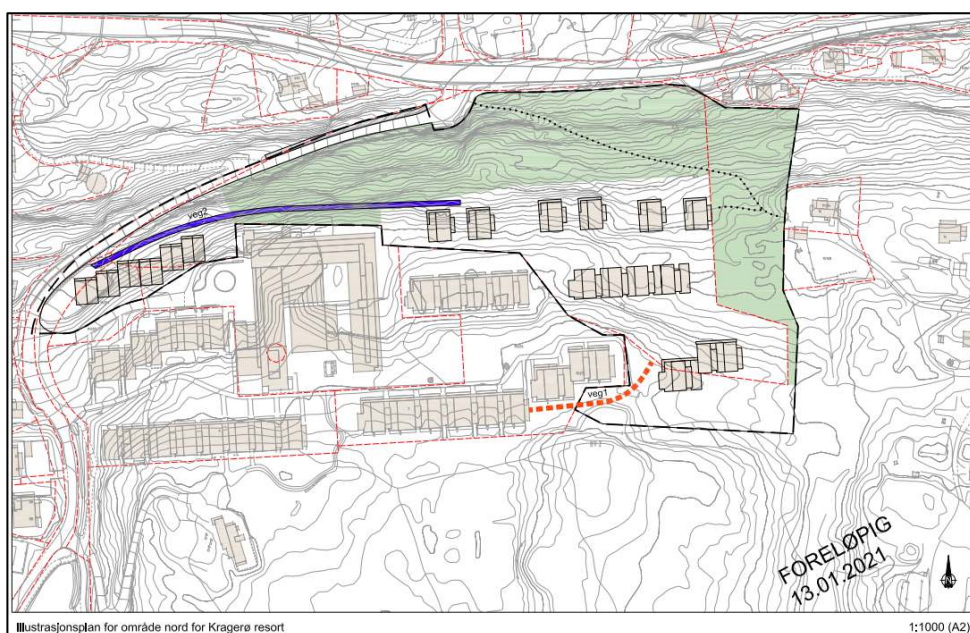
Figur 6-6. Tidlig alternativ for leilighetsbebyggelse i felt FBK



Figur 6-7. Tidlig alternativ for leilighetsbebyggelse i felt FBK med samme foravtrykk som i figur 6.5 men med større byggehøyde.

## Veiløsninger

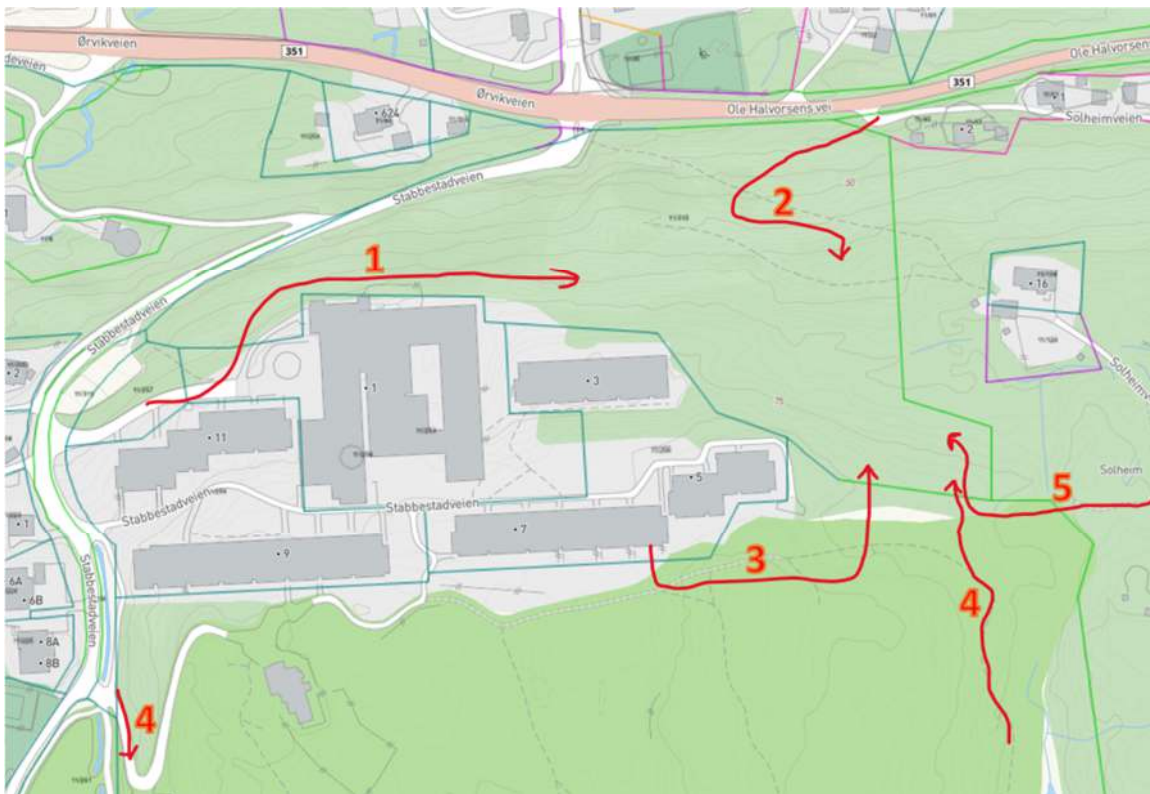
I planprosessen er det sett på flere løsninger for adkomst og parkering til ny bebyggelse for fritidsleiligheter. Det er valgt å regulere en adkomstløsning fra Stabbestadveien nede ved krysset Stabbestadveien/Fv.351 og opp lia i en trase der det i dag er spor fra tidligere sti/traktorveg, og som ender i en parkeringskjeller for det nordre leilighetsbygget. I prinsippavklaringen ble det skissert 2 løsninger for adkomst. Disse ble angitt som veg1 og veg 2 i illustrasjonen, hhv rød stiplest strek og blå strek, jf figur 6-8.



Figur 6-8. Adkomstløsninger som vist i prinsippavklaringen.

I planprosessen etter prinsippavklaringen er det sett på flere ulike veiløsninger. De ulike løsningene som er vurdert og forkastet er vist i figur 6-9.





Figur 6-9. Vurderte og forkastede adkomstløsninger.

Alternativ 1 er den samme som en av løsningene som ble skissert i prinsippavklaringen. Prosjektering av denne har vist at terrenget er for bratt, og vil medføre store skjæringer og fyllinger i fremkant av eksisterende hotellbygg for å være realiserbar. Videre vil man være avhengig av at leilighetsprosjektet fullføres først, da man må benytte arealet regulert til hotell for anleggstrafikk. En slik rekkefølgeavhengighet er lite hensiktsmessig for utviklingen ved Kragerø Resort.

Alternativ 2 viser en løsning litt tilsvarende den som ligger i planforslaget, men via Solheimveien. Her er det vurdert at det er bedre å samle trafikken i krysset Stabbestadveien/Fv.351.

Alternativ 3 er den samme løsningen som er som ble skissert som det andre alternativet i prinsippavklaringen. Denne løsningen kunne vært mulig for etablert situasjon, men vil være til ulempe for brukere av eksisterende p-anlegg ved at man får økt gjennomkjøringstrafikk i anlegget og i adkomstveg foran eksisterende hotell, samt at den er negativ for leilighetseiere lengst øst som blir direkte berørt. Denne løsningen er i første rekke forkastet fordi en ikke kan løse trafikk i anleggsperioden med dette alternativet. Dersom alternativ 3 skal realiseres kreves det at man finner en annen adkomstvei til anlegget i anleggsfasen.

Alternativ 4 er vurdert som anleggsvei for adkomstløsning etter alt. 3, men dette gir store ulemper for driften av golfbanen, og er derfor forkastet.

Alternativ 5 er en løsning med adkomst via den private vegen Solheimveien. Dette krever tillatelse til økt bruk av privat veg. Løsningen krever også at man får tillatelse til bruk av privat grunn opp mot nytt utbyggingsområde. Grunneier har motsatt seg en slik løsning. Alternativet vil også gi økt bruk av krysset Solheimveien/Fv 351 på linje med alt. 2.

Det er også sett på løsning med p-anlegg i fjell med heisløsninger til nye leilighetsbygg. Dette er vurdert at ikke lar seg gjennomføre av kostnadmessige årsaker. Anleggsfasen løses heller ikke med en slik løsning uten en ekstra vei.

#### 6.1.4. Fagkompetanse

TEMA	Utredningsbehov/deltema	Fagkompetanse
Landskap	Nær- og fjernvirkning.	Utredninger er utført av Bjørg Wethal (landskapsarkitekt MNLA)
Naturmiljø	Registrering av naturmangfold etter miljødirektoratets kartleggingsinstruks for kartlegging av verdifulle naturtyper for naturmangfold (veileder M-1930).	Utredninger er utført av Heiko Liebel (Dr. rer. Nat., PhD)
Trafikkvurderinger	Trafikale utfordringer. Sikkerhet og fremkommelighet. Adkomst.	Utredninger er utført av Jørun Auraen og Knut Eigil Larsen
Andre samfunnsmessige virkninger	Lokale og regionale virkninger.	Utredninger er utført av Lars Krugerud (arealplanlegger/ cand.mag natur og miljø) og Sissel Nybro (arealplanlegger/ sivilingeniør). Fredensborg Fritid AS har bistått med informasjon som grunnlag for vurderingene.
ROS-analyse	Naturhendelser Andre uønska hendelser	ROS-analyse er utført av Lars Krugerud (arealplanlegger/ cand.mag natur og miljø)

## 6.2. Landskap

### Utredningsbehov, vedtatt planprogram

Tiltakets virkninger på landskapsbildet skal vurderes. Det skal utarbeides en 3D-modell som viser nær- og fjernvirkning både i dagens og fremtidig situasjon. Avbøtende tiltak beskrives.

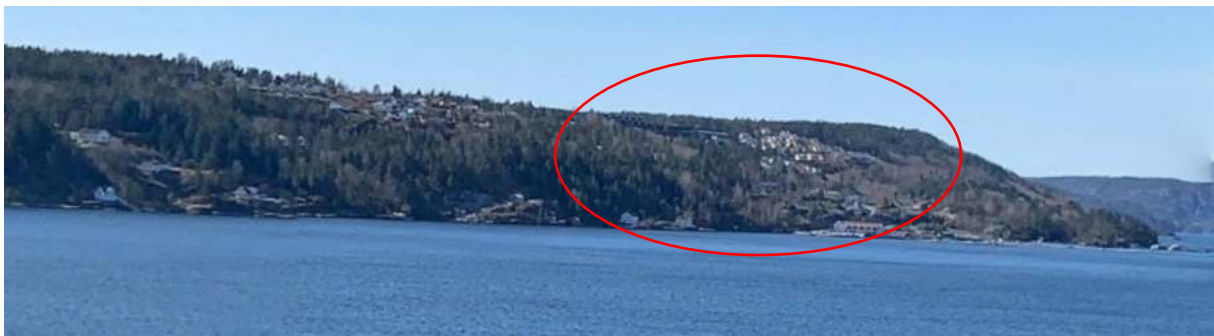
For vurdering av nærvirkning skal det legges vekt på hvordan ny bebyggelse vil påvirke eksisterende bebyggelse. Vurderingene skal baseres på snitt og visualiseringer. Snitt skal vise hvordan terrenghøyde og byggehøyde på ny bebyggelse vil være i forhold til eksisterende bebyggelse. Det skal utarbeides minimum 3 snitt på hver side av Kragerø Resort, som samlet gir en god oversikt over situasjonen for alle de eksisterende leilighetsrekkene på Kragerø Resort. De mest utsatte standpunktene sett fra eksisterende bebyggelse skal visualiseres. Konsekvens for den enkelte rekke skal vurderes.

Fjernvirkning skal vurderes basert perspektiver/3D-modellbilder sett fra sjøen på ulike ståsteder.

#### 6.2.1. Dagens situasjon

Kragerø Resort ligger i landskapsregion 1 Skagerakkysten, underregion Sørlandskysten. Regionens ytterste kyst består av lave øyer, holmer og skjær, hvor landarealene oppstykket av utallige kiler og sund. Baklandet domineres av åslandskap. Regionen har sparsomt jordsmonn med innslag av nakne bergflater. Furu dominerer på skrinne bergkoller og fjell.

Planområdet ligger eksponert mot Kragerøfjorden. Kragerø Resort sammen med fritidsbebyggelsen i åssiden er det dominerende bygningsvolumet i området. Åssiden flater ut i bakkant av Kragerø Resort, men eksisterende vegetasjon i sør og øst bidrar til at eksisterende bebyggelse ikke bryter åskammen sett fra fjorden.



Figur 6-10 Kragerø Resort sett fra Saltneven. Eksisterende boligbyggelse til høyre.

Kilde: Christian Torvetjønn

Eksisterende fritidsbebyggelse ligger vendt mot Kragerøfjorden.



Figur 6-11. Bilde av dagens situasjon ved Kragerø Resort. Bilde tatt fra øst.



Figur 6-12. Bilde av dagens situasjon sett fra rekke E mot øst.

### 6.2.2. Verdi

Verdivurderingen er basert på Veileder M-9141 Konsekvensutredninger for klima og miljø. Landskapet innenfor planområdet er vanlig forekommende naturlandskap med liten variasjon, men utgjør en sammenhengende naturstruktur av lokal betydning. Det er ikke registrert virksomheter eller faser av kulturhistorisk betydning.

Landskapet er vurdert å ha kvaliteter av lokal betydning og inngår i en sammenhengende grøntstruktur og er vurdert å ha **middels verdi**.

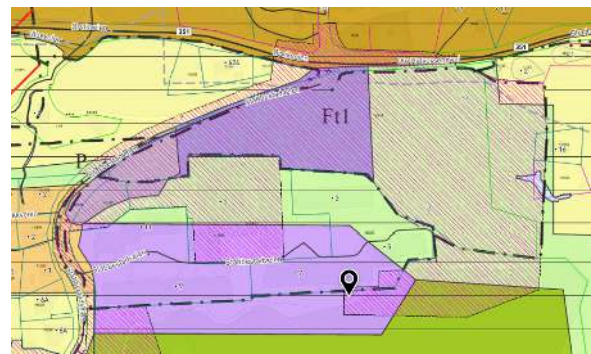
### 6.2.3. Påvirkning

#### Nullalternativet

I gjeldende planer er store deler av området mellom Stabbestadveien og Kragerø Resort avsatt til parkering og fritids- og turistformål. Områder som allerede er utbygd i samsvar med reguleringsplan vedtatt 2017, er i arealdelen vist som LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Arealdelen følger på dette punktet ikke opp vedtatt reguleringsplan, men det framgår av bestemmelsene at reguleringsendring for bebyggelsesplan ved Kragerø Resort, vedtatt 2017, fortsatt skal gjelde.



Figur 6-13 Utsnitt gjeldende reguleringsplan, vedtatt 2017. Planområdet som omfattes av ny reguleringsplan er vist med rød skravur



Figur 6-14 Utsnitt arealdelen 2018-2030, vedtatt 2019. Planområdet som omfattes av ny reguleringsplan er vist med rød skravur

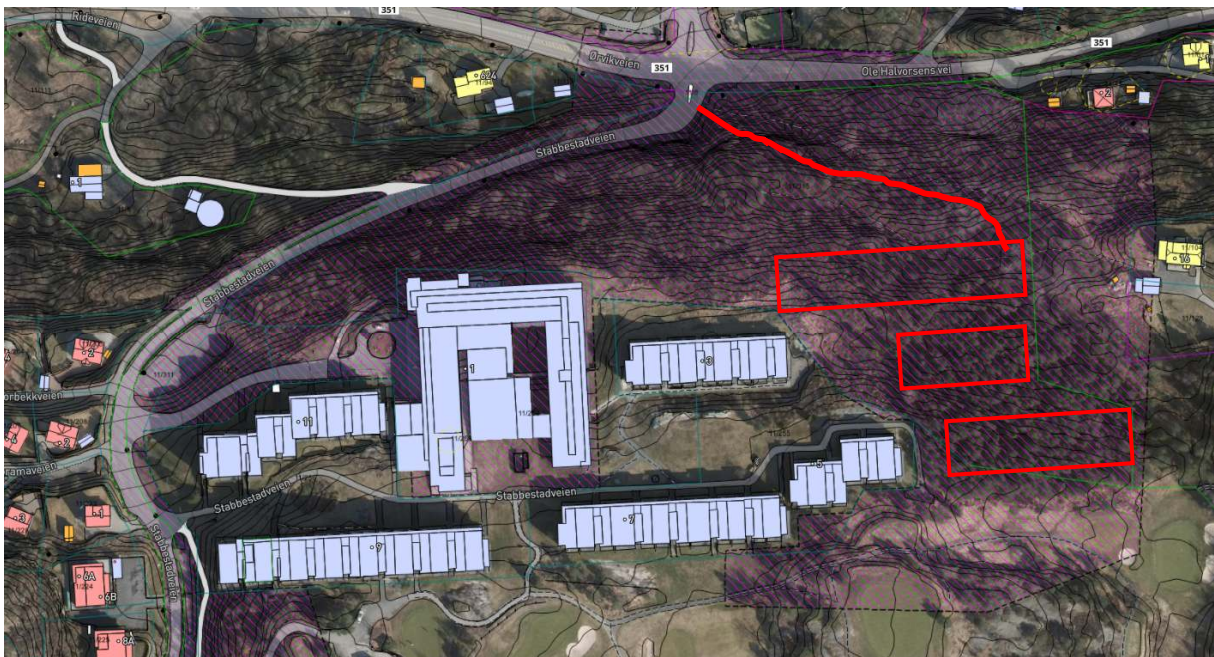
En utbygging i samsvar med vedtatte planer (0-alternativet) vil medføre at grøntstrukturen vil bli vesentlig redusert. Tiltaket vil medføre arealbeslag og direkte fysiske endringer med negativ påvirkning på landskapskarakteren og har visuelle virkninger som vil bidra til å forringe opplevelsen av området sett i fjernvirkning. Påvirkningen av fjernvirkning i **nullsituasjon** vurderes å være **forringet**. Påvirkning av nærvirkning vurderes å være **noe forringet**. Nullalternativet er utbygging etter gjeldende overordnet plan og det er knyttet usikkerhet til om en utbygging ville blitt gjennomført i samsvar med denne. (jf. beskrivelse av 0-alternativet i kap. 6.1.2)

#### Fjernvirkning

En utbygging i samsvar med ny reguleringsplan vil medføre en mindre reduksjon av den sammenhengende grøntstrukturen ned mot Stabbestadveien/Ole Halvorsens vei, men foreslått ny adkomst fra Stabbestadveien til parkeringsanlegg under ny bebyggelse vil medføre et inngrep gjennom grøntstrukturen. Foreslått trase er vist med rød linje i Figur 6-15. Deler av det foreslåtte utbyggingsområdet vest for Kragerø resort er allerede

opparbeidet som parkeringsplass, mens området nord for Kragerø resort er foreslått regulert til grøntstruktur (vegetasjonsskjerm).

Det er i stedet for utbygging nord for Kragerø Resort i samsvar med gjeldende plan, foreslått en utbygging i grøntstrukturen i forlengelsen av eksisterende bebyggelse mot øst. Ny bebyggelse vil ligge lengre sydøst på eiendommen enn tidligere foreslått utbyggingsområde og på nivå med eksisterende bebyggelse som ligger på ca. kote 75 og 82 m.o.h.



Figur 6-15 Utsnitt av ortofoto. Planområdet som omfattes av ny reguleringsplan er vist med rød skravur. Ca. omriss av ny bebyggelse vist med rød heltrukne linje. Foreslått veglinje skissert i rødt fra Stabbestadveien.

Det er positivt at grøntstrukturen i framkant av eksisterende bebyggelse i stor grad blir opprettholdt slik at det blir en sammenhengende kile som strekker seg innover mot Solheimveien. I tillegg er det opprettholdt en grønn kile mellom eksisterende boligbebyggelse i øst og foreslåtte nye leiligheter. Grøntstrukturen strekker seg opp mot det gamle gårdsbruket på Solheim.

Foreslått bebyggelse vil bli synlig sett fra Kragerøfjorden, jfr. Figur 6-16 og 6-17. Ny foreslått bebyggelse ligger i flukt med silhuetten, men den oppbrutte fasaden bidrar til å redusere fjernvirkningen. Den lange fasaden på selve hotellet er synlig, men eksisterende vegetasjon i forkant av hotellet bidrar til å dempe fjernvirkningen.

Tiltaket vil medføre arealbeslag og direkte fysiske endringer med negativ påvirkning på landskapskarakteren og vil bidra til å forringe opplevelsen av området sett i fjernvirkning.

0-alternativet, som vil være en utbygging etter gjeldende overordnet plan, vil også medføre arealbeslag og direkte fysiske endringer. En utbygging iht 0-alternativet medfører noe mindre arealbeslag men i et område direkte nedenfor eksisterende hotell og i bratt terreng.

Påvirkningen vurderes å være uendret i forhold til 0-alternativet.



Figur 6-16 Fjernvirkning dagens situasjon uten gjennomføring av tiltak i samsvar med gjeldende planer.



Figur 6-17. Fjernvirkning utbygd situasjon med leilighetsbygg, hotell og vei

Ny adkomstveg til parkeringsanlegg følger eksisterende sti/traktorvei, men vil ligge noe dypere i terrenget og med skjæring på ca 4 til 10 meter på innsiden. Inngrepet vil i liten grad påvirke fjernvirkningen., jfr. illustrasjon i Figur 6-17 til 6-23.



Figur 6-18. Utbygd situasjon vist i modell med vegetasjon.



Figur 6-19. Fotomontasje med nye leilighetsbygg, hotell og adkomstveg vist i fugleperspektiv fra nordvest.



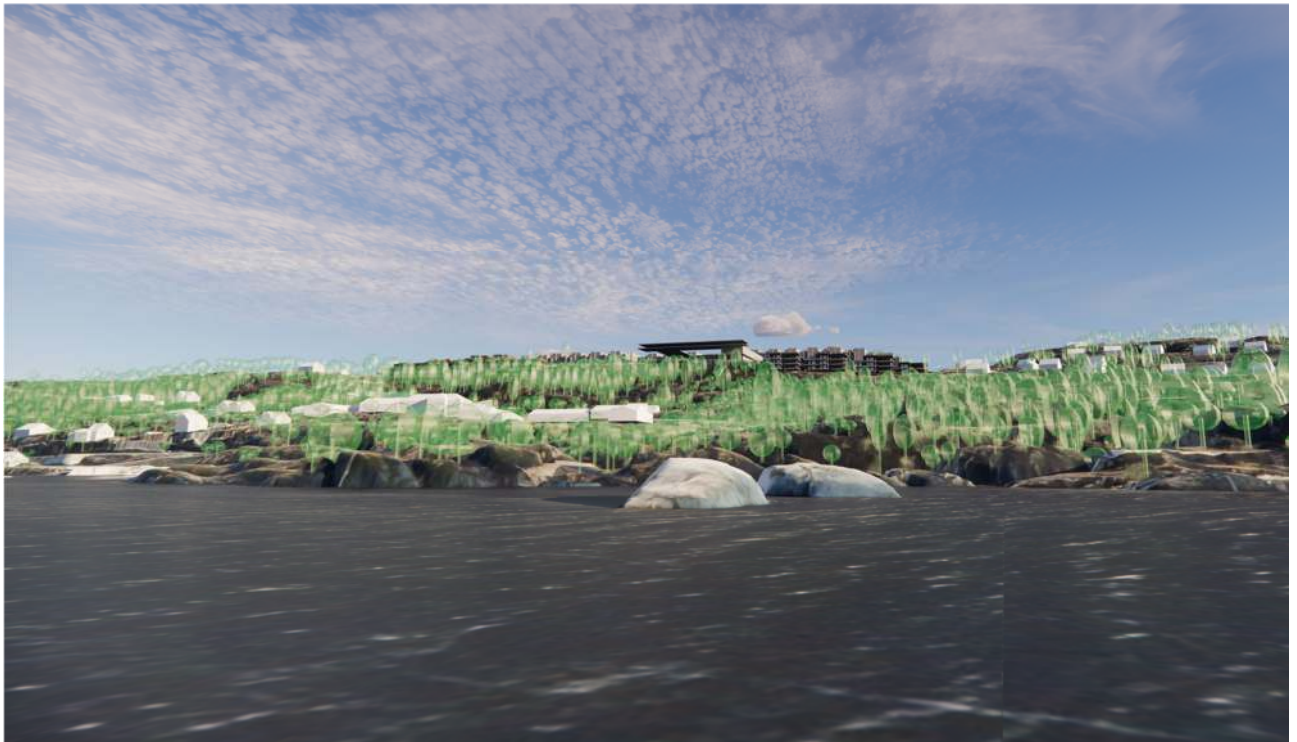
Modellbilder nedenfor viser utbygd situasjon i 3 standpunkt fra sjønivå (tilsvarende det man ser fra båter/kajakker osv). Bilde i figur 6-23 viser Kragerø resort sett fra Kragerø sentrum. Avstanden fra sentrum er for stor til at fjernvirkningen av ny bebyggelse påvirker dette standpunktet.



Figur 6-20. Modellbilde fra ytterkant av småbåtanlegg



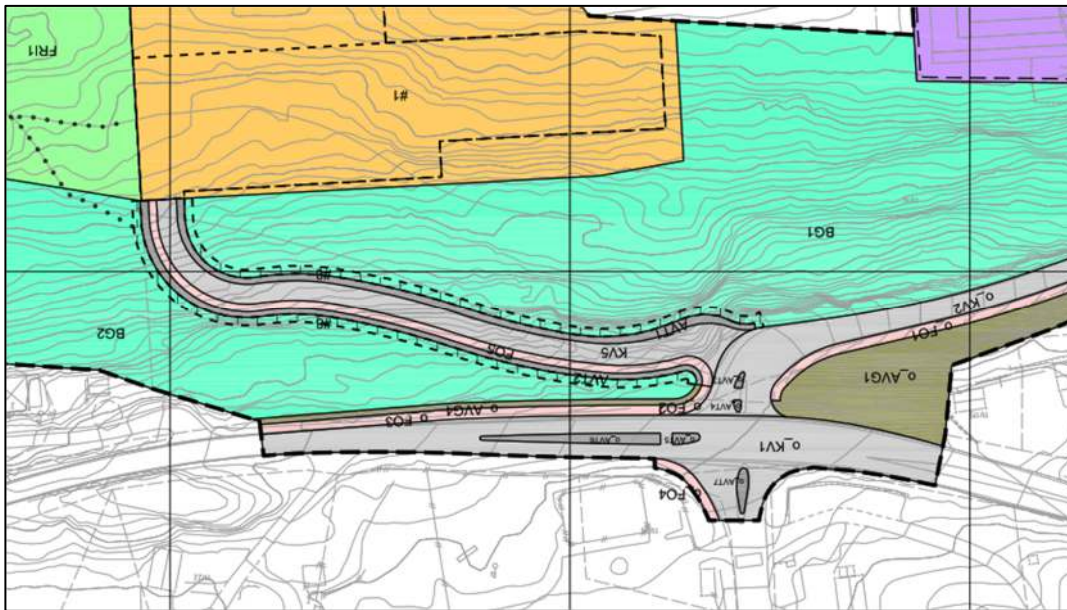
Figur 6-21. Modellbilde fra nord i sjøhøyde



Figur 6-22. Modellbilde fra nordøst i sjøhøyde.



Figur 6-23. Bilde fra Kragerø sentrum



Figur 6-24 Utsnitt av forslag til reguleringsplan. Ny adkomstveg til parkeringsanlegg KV5.

### Nærvirkning

Kragerø Resort består foruten av selve hotellet av ferieleiligheter. Hotellet og de fleste ferieleilighetene har god utsikt over Kragerøfjorden i dagens situasjon, uten ytterligere utbygging, med unntak av bakre rekke øst for hotellet. Standpunkt 1-7 viser hvordan utsikten blir påvirket av forslag til ny bebyggelse. Standpunkt 8 -12 viser hvordan utsikten for bakenforliggende bebyggelse er/blir påvirket av eksisterende/ny bebyggelse. Veiløsning til nye utbyggingsarealer er vist i Figur 6-56 og Figur 6-57.

De aller fleste eksisterende leilighetene blir lite berørt og kun et veldig begrenset antall blir mye berørt.



Figur 6-25. Standpunkter nærvirkning: Feltnavn eksisterende bebyggelse vist i sort, nye i blått.

Foreslått utbygging vil påvirke utsikten for bakenforliggende bebyggelse i ulik grad jfr. standpunkt 1-12, Figur 6-26 til Figur 6-44 og snitt A - snitt E2.

Leilighetene som ligger i rekke B (se figur 6-25) på nedre plan vil bli spesielt berørt av ny bebyggelse, men vil fremdeles ha kontakt med Kragerøfjorden. Leilighetene i rekke E og F (jf figur 6-25) i øst vil bli berørt å få endret landskapsopplevelse og utsikt. Eksisterende vegetasjon gjør at en del av eksisterende leiligheter har noe begrenset utsikt i dag, særlig mot øst men også noe mot nord.

Utsikt og kontakt med Kragerøskjærgården er vesentlig for eiere og brukere av ferieleilighetene. Tiltaket vil ha negativ påvirkning for nærmiljøet og vil forringe opplevelsen av landskapet sett fra en del av eksisterende leiligheter. Det er likevel stor variasjon i hvilken grad den enkelte leilighet blir påvirket i nærvirkning. De leilighetene som ligger nærmest de nye utbyggingsområdene vil bli påvirket i større grad enn f.eks.

leiligheter i rekke C og D (se figur 6-25). De fleste leilighetene i rekke F vil heller ikke bli påvirket i vesentlig grad.

Totalt sett vurderes foreslått utbygging å gi større negativ virkning enn 0-alternativet i nærvirkning og vurderes å endre seg fra noe forringet til forringet. For enkelte av leilighetene vil utsikten bli sterkt forringet, men dette er kun et mindre antall av leilighetene.

Bildeserien de neste sidene viser endrede siktforhold sett fra nedre plan i eksisterende bebyggelse.

**Standpunkt 1** – Forringelse av utsikten fra leiligheten i nedre rekke mot vest.

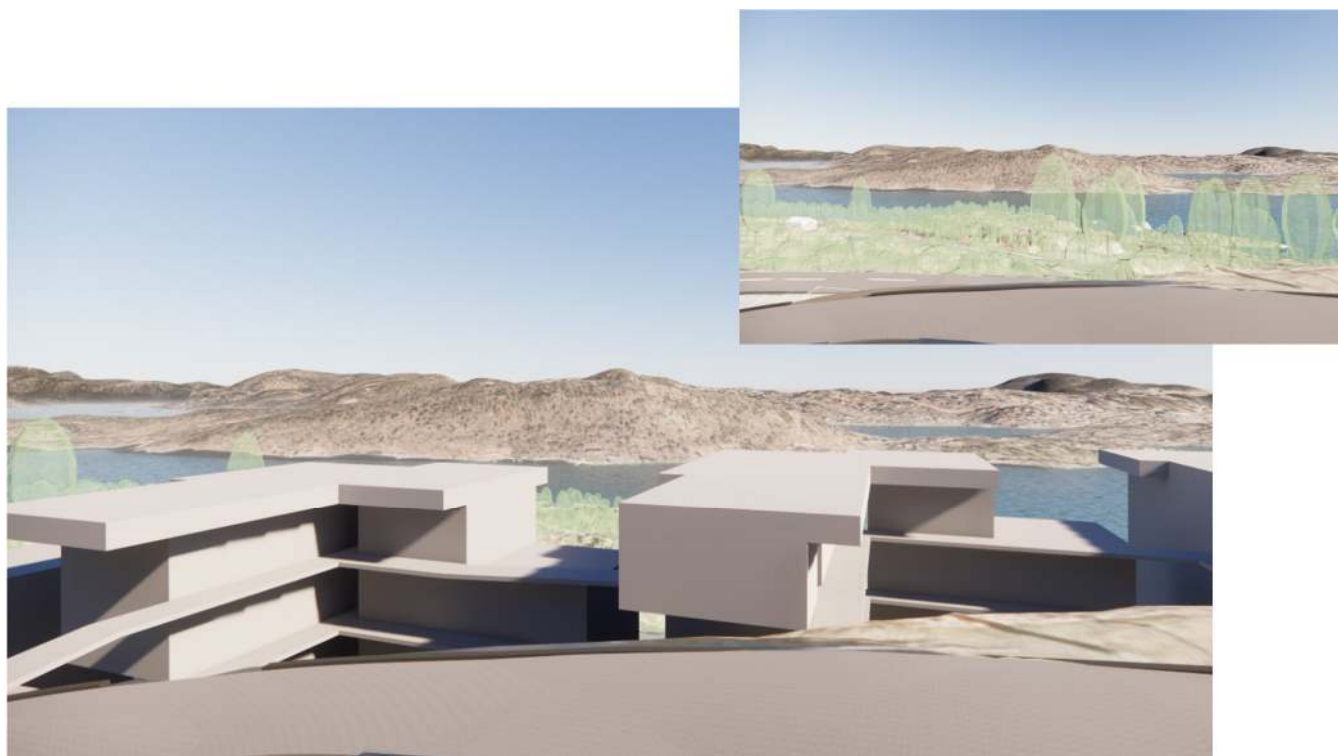


Figur 6-26. Sikt mot nordvest, fra bakkeplan. Bilde i høyre bildekant viser eksisterende situasjon



*Figur 6-27. Sikt mot nordvest. Fotoillustrasjon med standpunkt på nedsiden av bebyggelsen*

**Standpunkt 2** - Sterk forringelse av utsikten fra leiligheten i nedre rekke mot vest.



Figur 6-28. Sikt mot nord, nedre plan. Bilde i høyre bildekant viser eksisterende situasjon



Figur 6-29. Standpunkt 2 - sikt mot nordvest, nedre plan. Bilde i høyre bildekant viser eksisterende situasjon



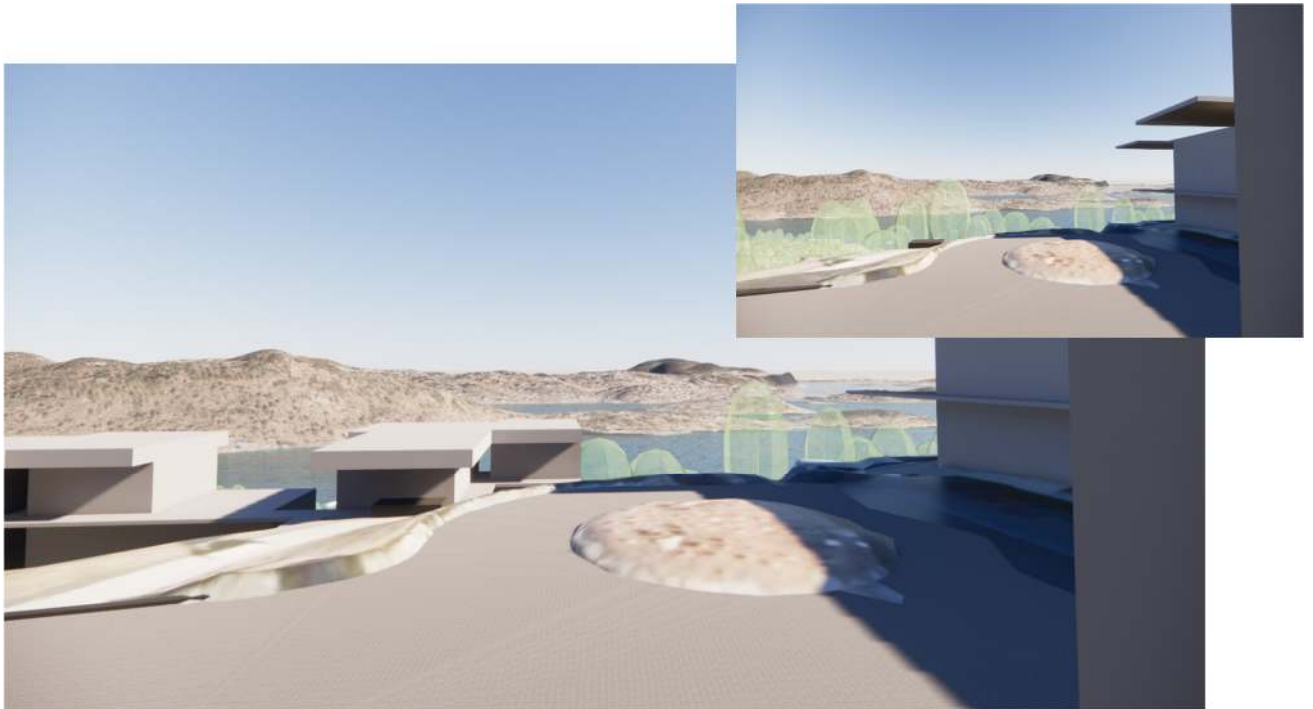
Figur 6-30 Sikt mot nord, nedre plan. Fotoillustrasjon



Figur 6-31 Sikt mot nord, nedre plan. Foto

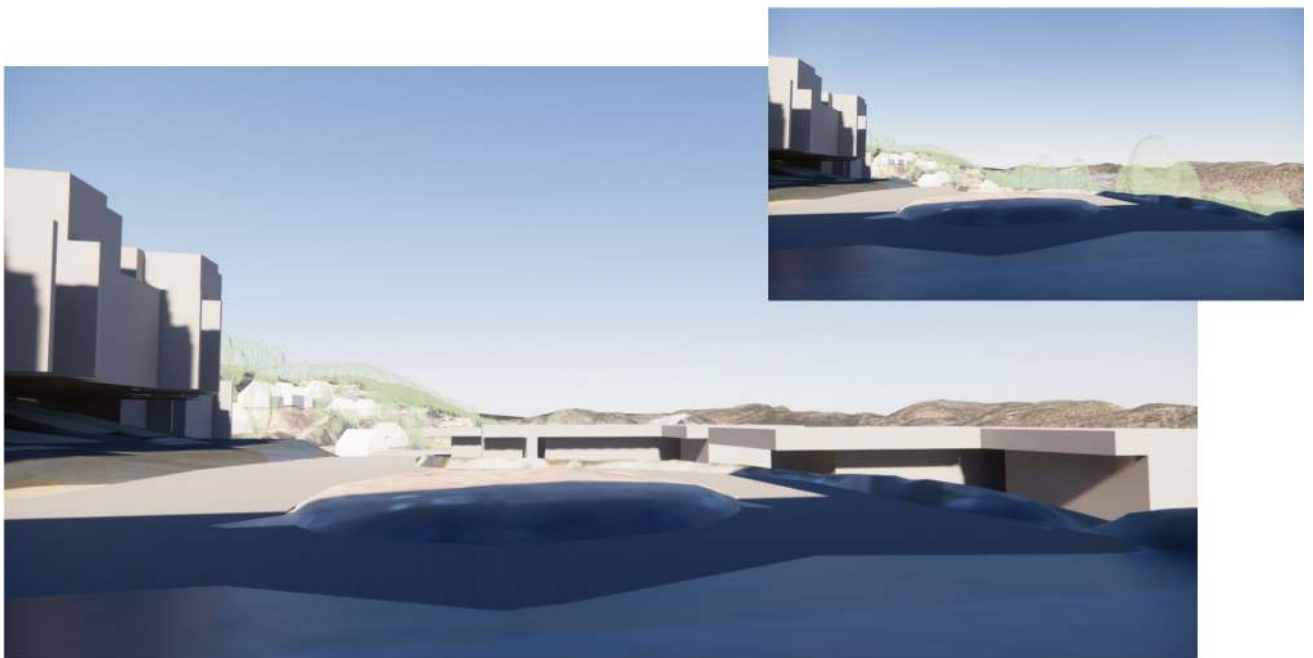


**Standpunkt 3** - Forringelse av utsikten fra leiligheten i 1. etasje over garasje.



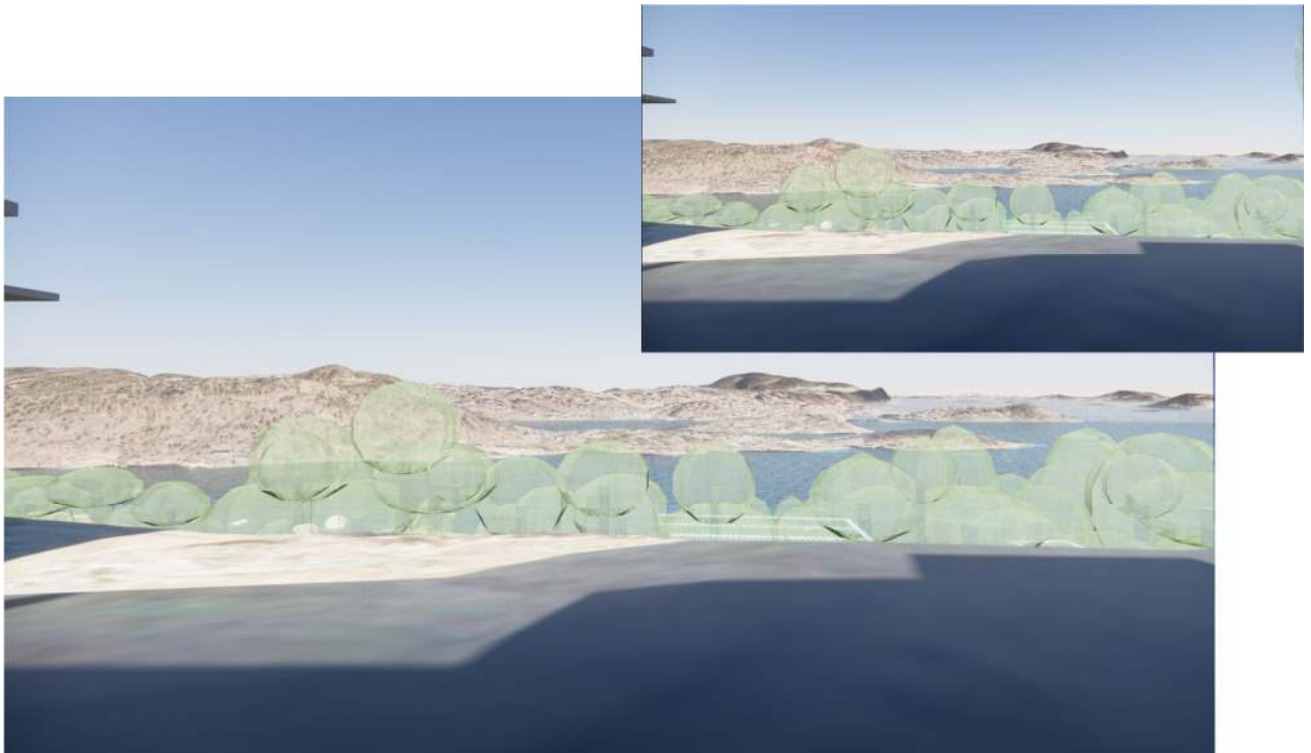
Figur 6-32. Standpunkt 3 - 1. etg over garasje- sikt mot nord. Bilde i høyre bildekant viser eksisterende situasjon

**Standpunkt 4** - Forringelse av utsikten fra adkomstområde Kragerø Resort.

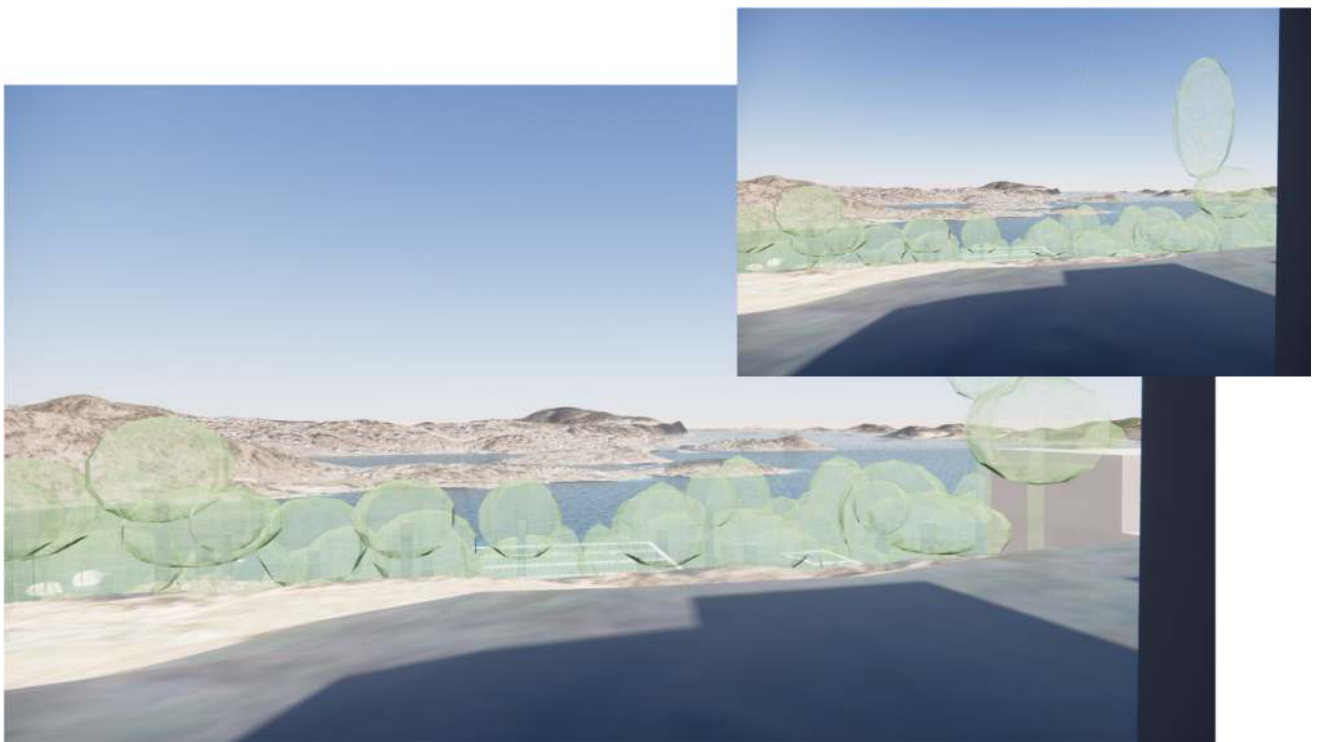


Figur 6-33. Standpunkt 4 - sikt mot vest, nedre plan. Bilde i høyre bildekant viser eksisterende situasjon

**Standpunkt 5** - Utsikten blir ubetydelig endret/ikke endret av foreslått utbygging.

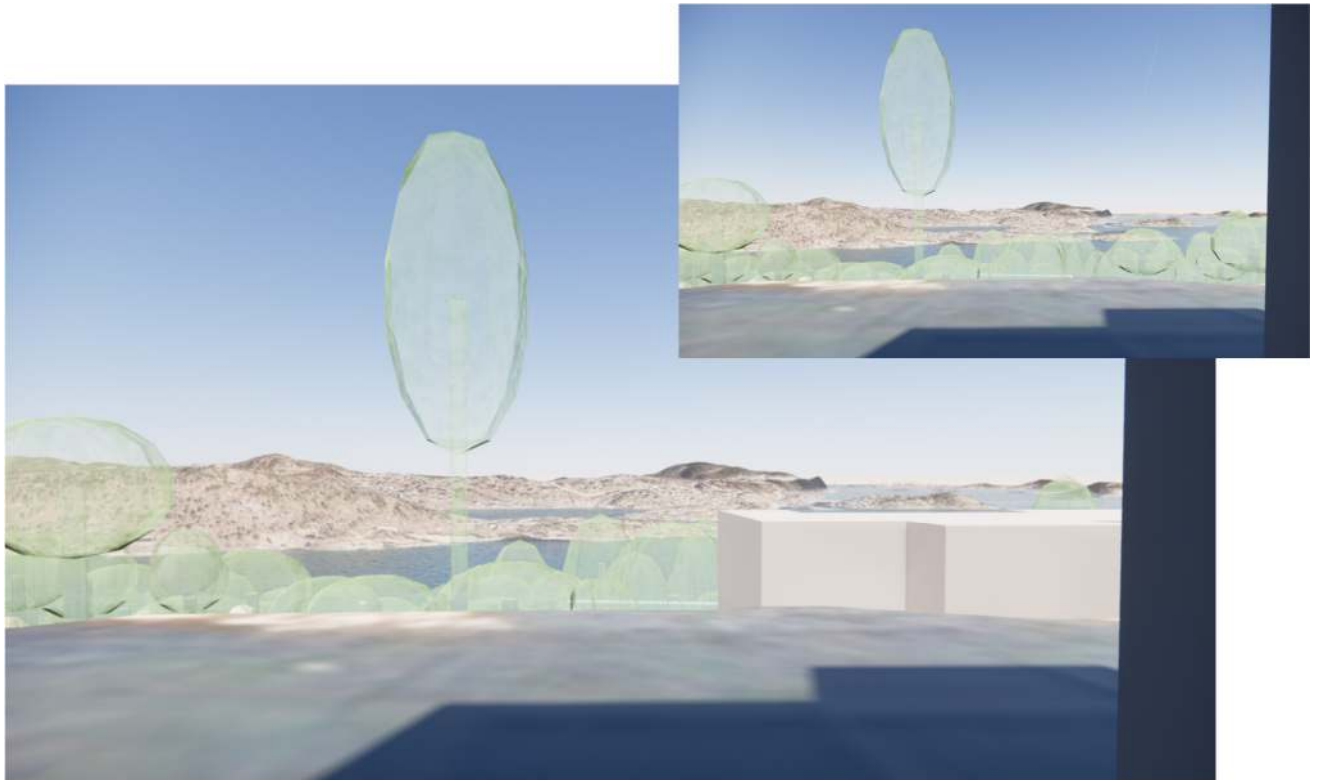


Figur 6-34. Sikt mot nord, nedre plan. Bilde i høyre bildekant viser eksisterende situasjon



Figur 6-35. Sikt mot nordøst, nedre plan. Bilde i høyre bildekant viser eksisterende situasjon

**Standpunkt 6** - Forringelse av utsikten mot nordøst.

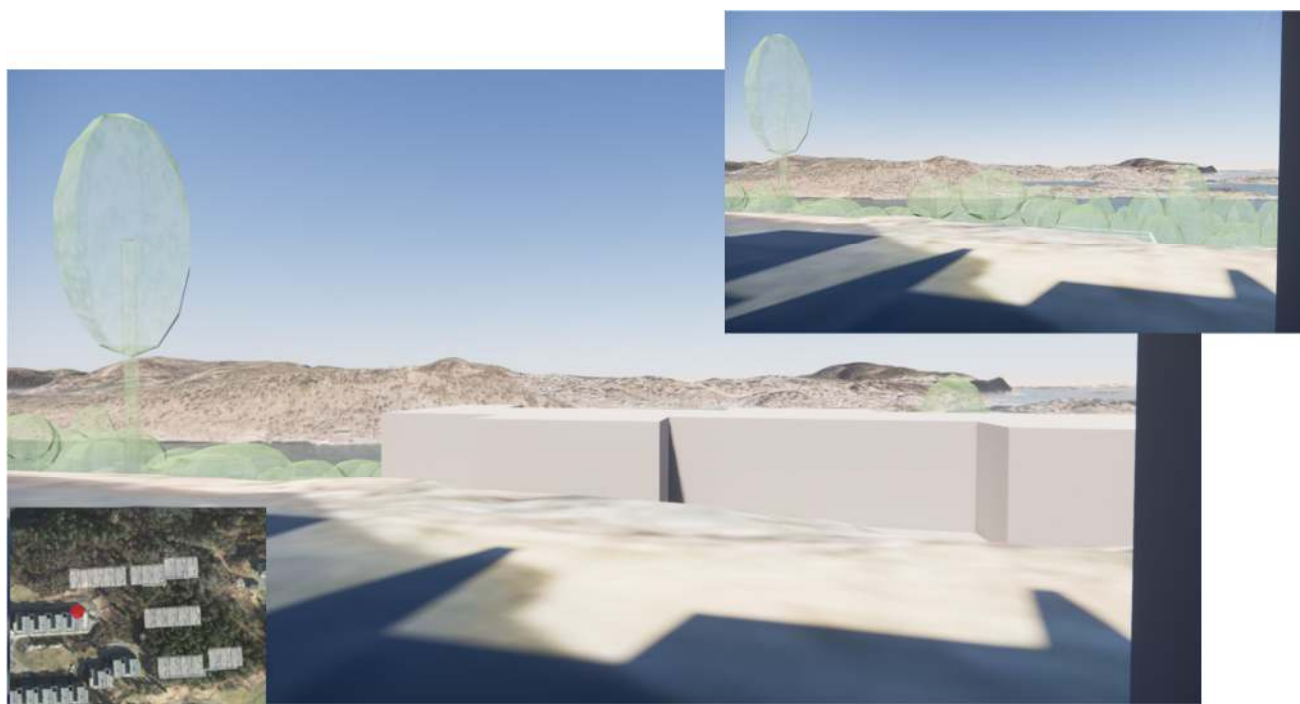


*Figur 6-36 Sikt mot nord, nedre plan.  
Bilde i høyre bildekant viser eksisterende situasjon*



*Figur 6-37. Fotoillustrasjon av utbygd og eksisterende situasjon*

**Standpunkt 7** – Sterk forringelse av utsikten fra leiligheten i nedre rekke mot øst.



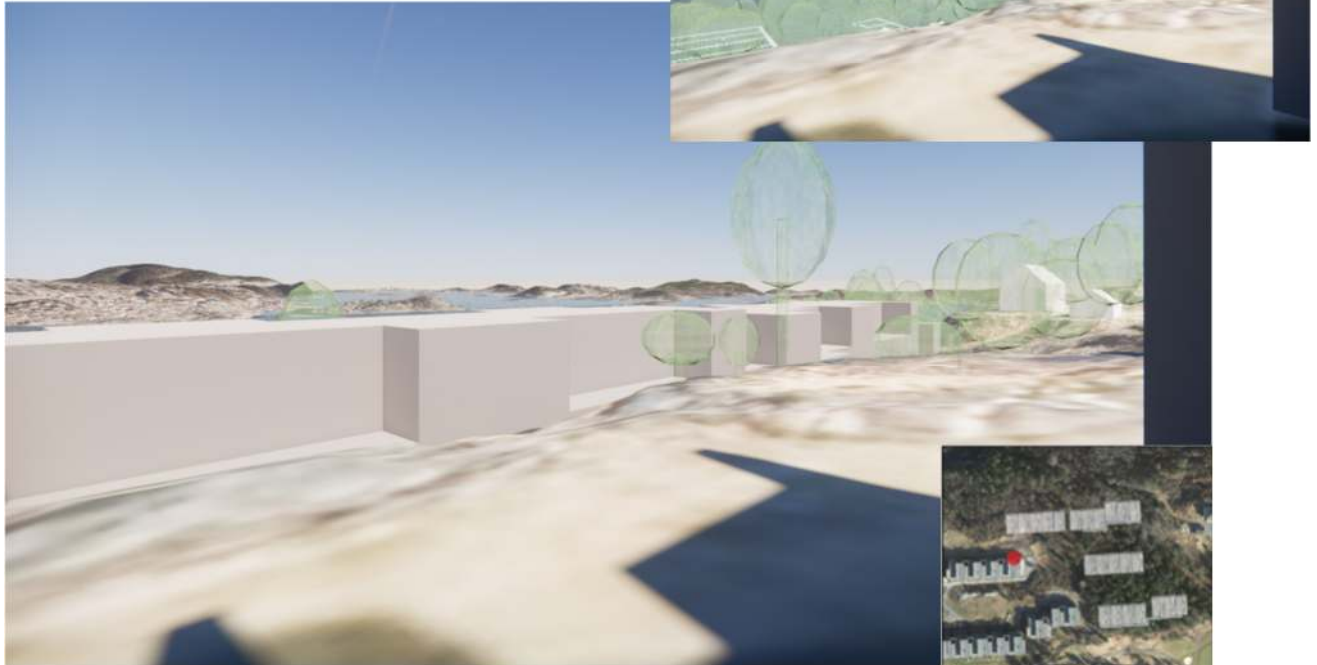
Figur 6-38. Sikt mot nord, nedre plan. Bilde i høyre bildekant viser eksisterende situasjon



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

### Standpunkt 7 -

Sterk forringelse av utsikten mot nordøst.

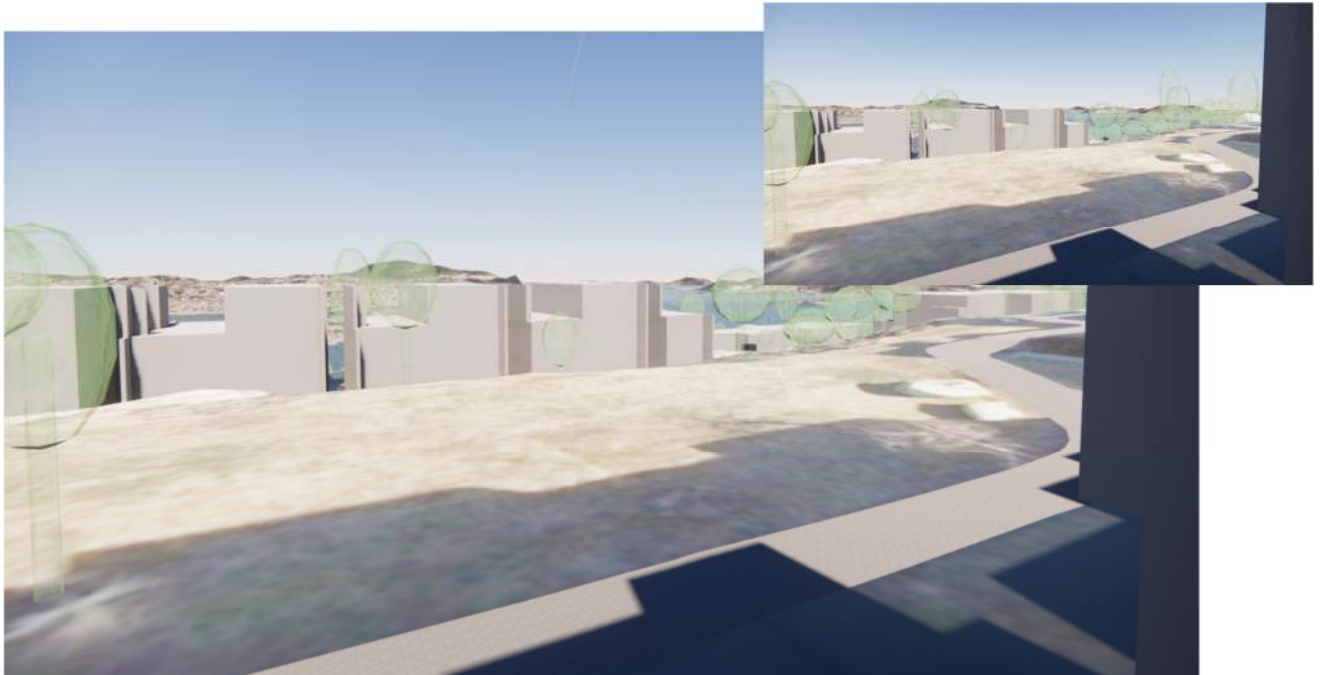


Figur 6-40. Sikt mot nordøst, nedre plan. Bilde i høyre bildekant viser eksisterende situasjon



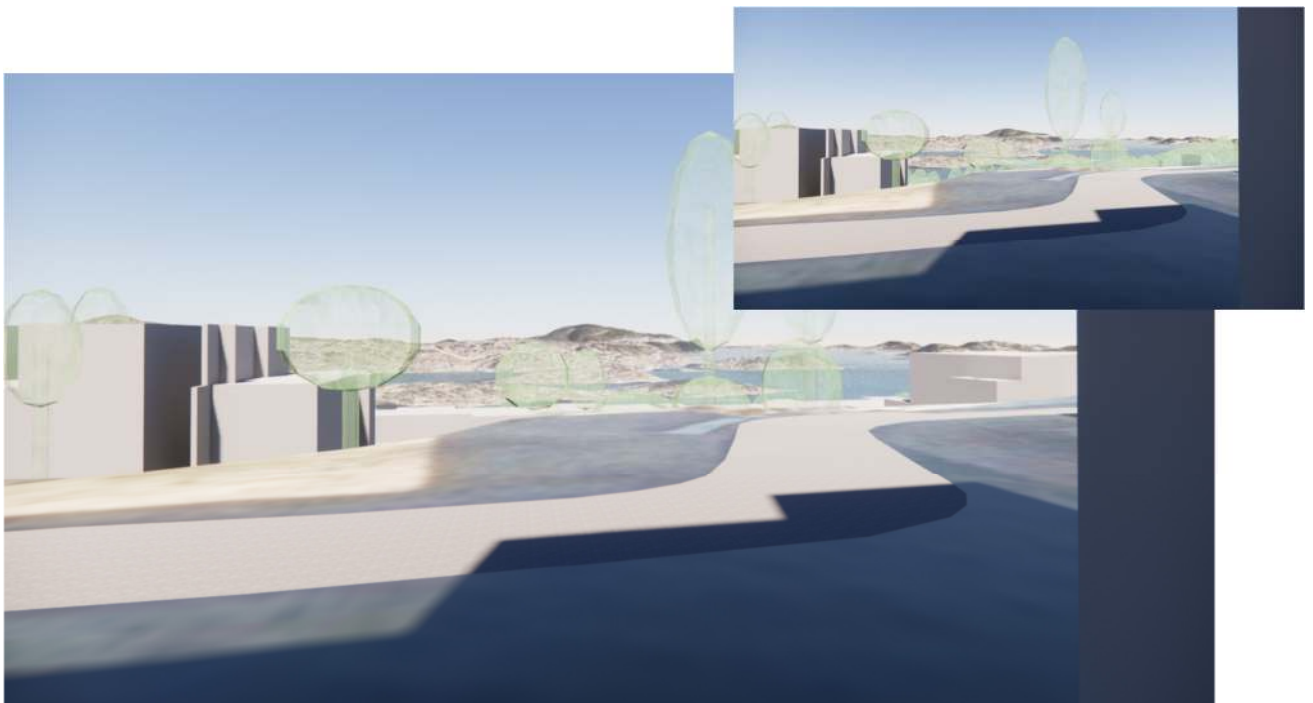
Figur 6-41. Fotoillustrasjoner av utbygd og eksisterende situasjon

**Standpunkt 8** - Utsikten blir ubetydelig endret av foreslått utbygging



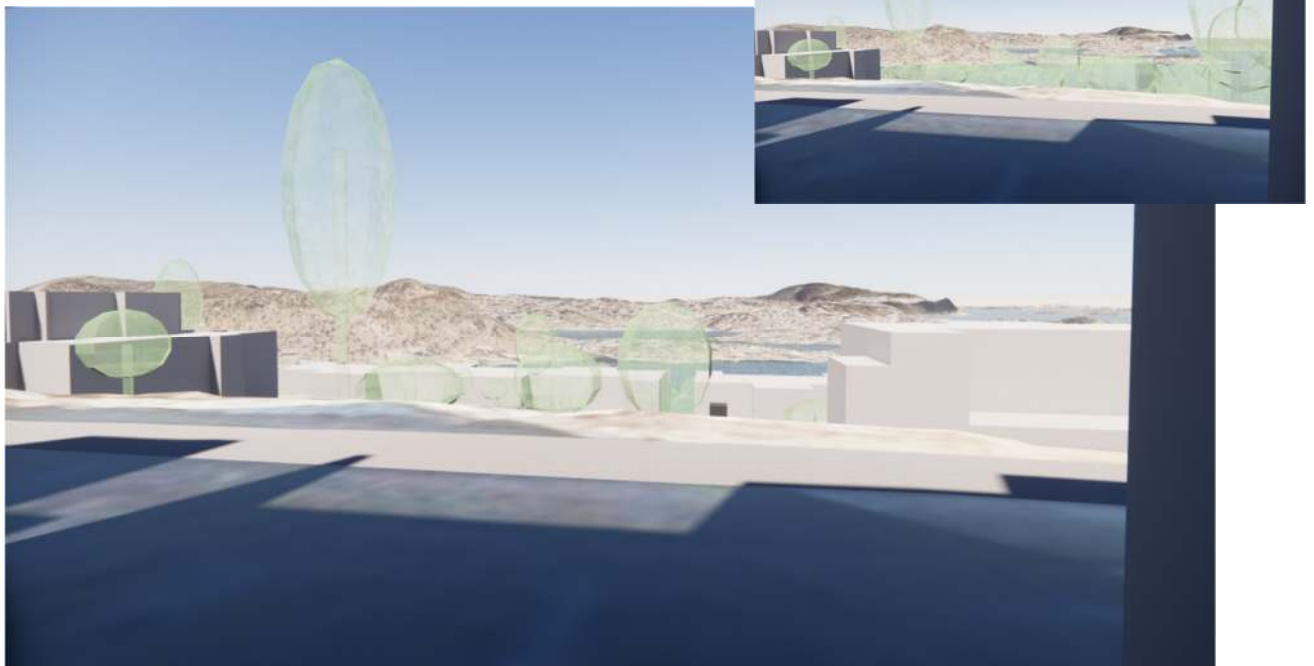
Figur 6-42. Sikt mot nordøst, nedre plan. Bilde i høyre bildekant viser eksisterende situasjon

**Standpunkt 10** - Utsikten blir ubetydelig endret av foreslått utbygging.



Figur 6-43. Sikt mot nord, nedre plan. Bilde i høyre bildekant viser eksisterende situasjon

**Standpunkt 11** - Forringelse av utsikten mot nord.



Figur 6-44. Sikt mot nord, nedre plan. Bilde i høyre bildekant viser eksisterende situasjon

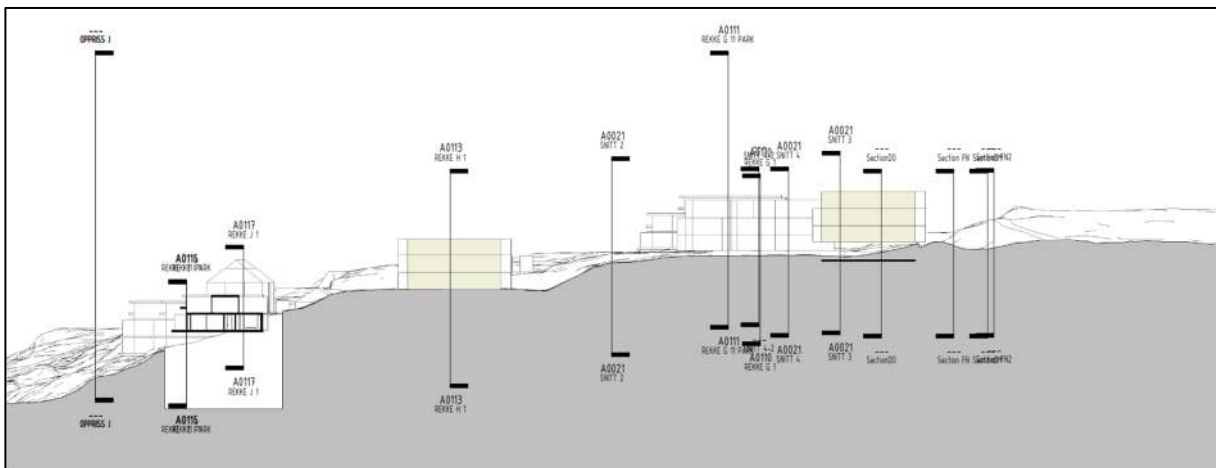


Figur 6-45. Snittlinjer - oversikt

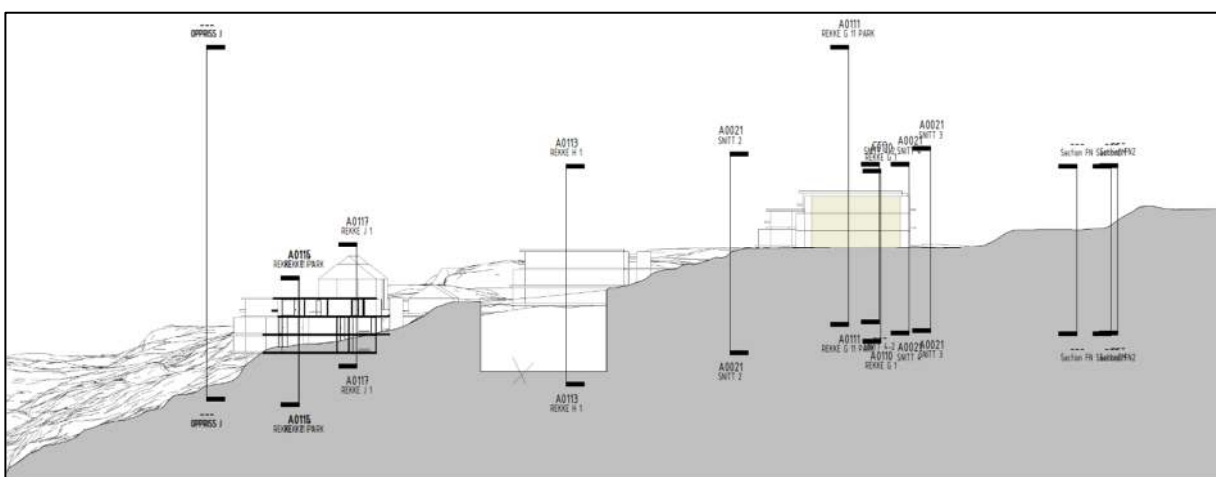
Snittene viser plassering og byggehøyder for eksisterende og foreslåtte bygg.

- Maks byggehøyde eksisterende bebyggelse: +83,6 vestre felt - nedre rekke, + 93,5 vestre felt - øvre rekke, hotell +84.3, østre felt - nedre rekke 84,6, vestre felt - øvre rekke varierer fra 92,7 til +91,2.
- Foreslått byggehøyde for ny bebyggelse: +67,7 vestre felt - nedre rekke (#5), +71,8 vestre felt - nedre rekke (#6), dvs hotelldelen og +75,1 østre felt- nedre rekke (#1), +82,1 østre felt- midtre rekke (#2), +92,1 østre felt- øvre rekke (#3) og +89,2 østre felt - øvre rekke (#4) med krav om nedtrapping fra vest mot øst med min 1 etasje tilpasset terrengfallet.

Bebyggelsen trapper seg ned i terrenget. Dette er positivt i forhold til bakenforliggende bebyggelse og bidrar til at mange får gode utsiktsforhold eller får opprettholdt utsikten.

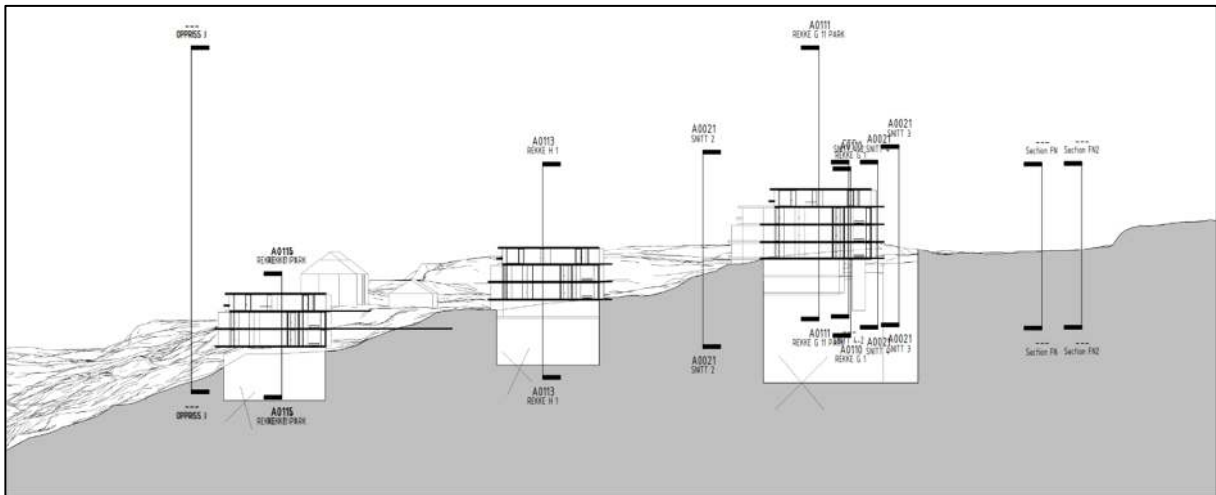


Figur 6-46. Snitt A

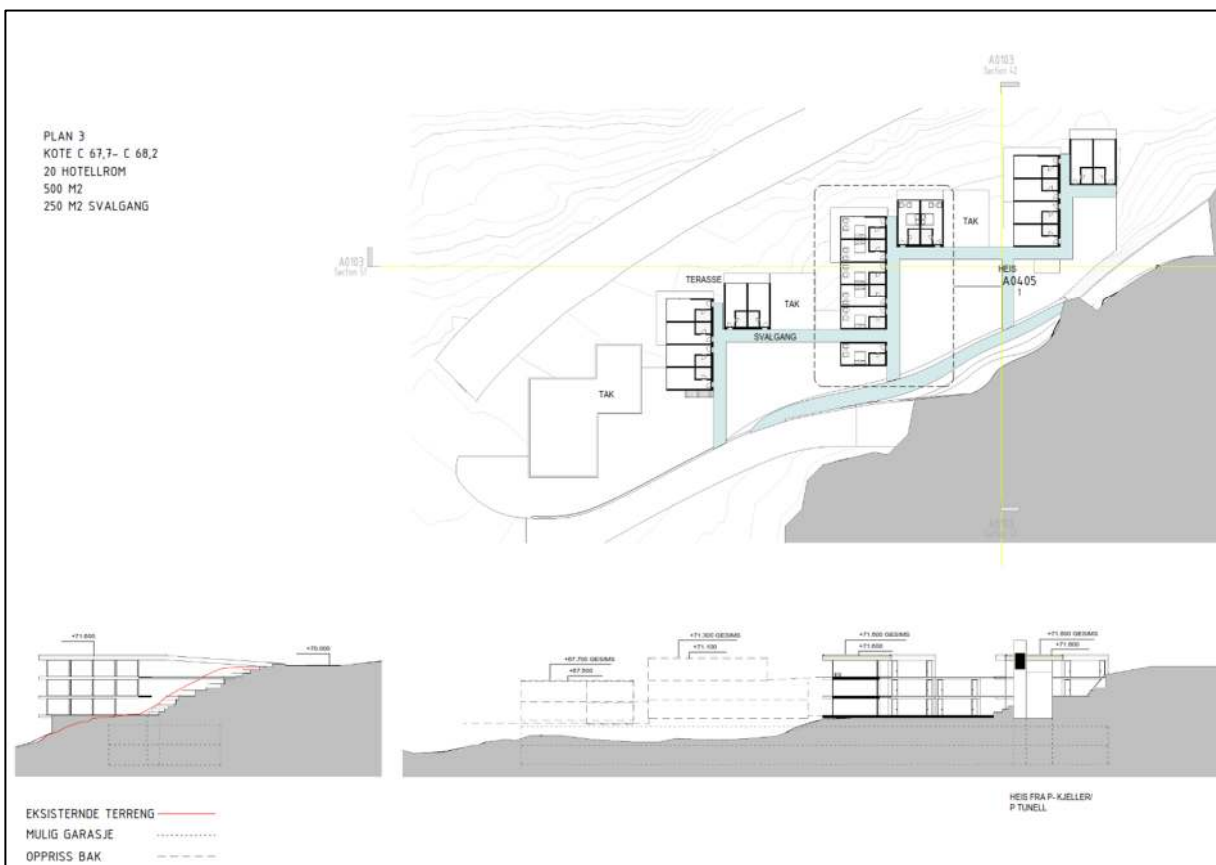


Figur 6-47. Snitt B

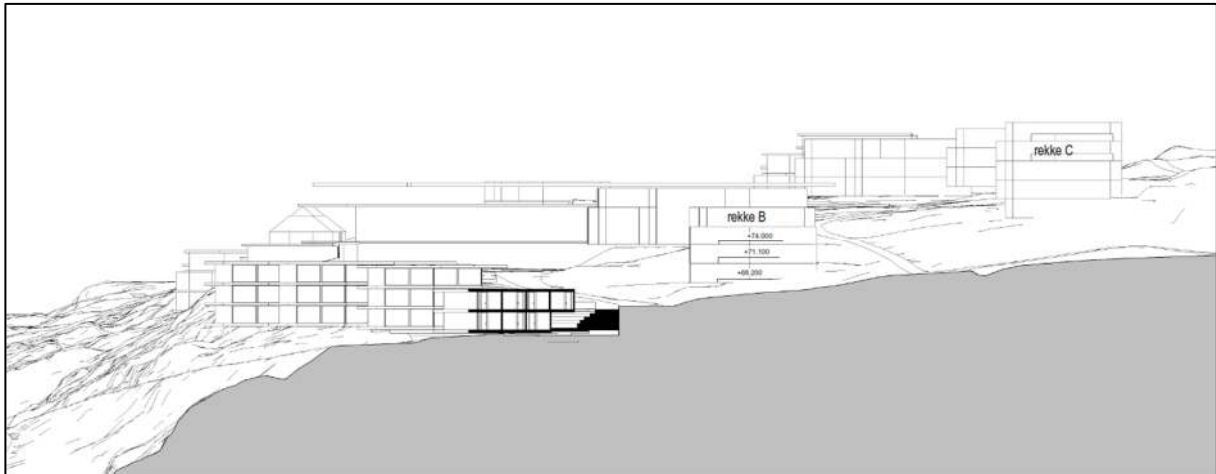




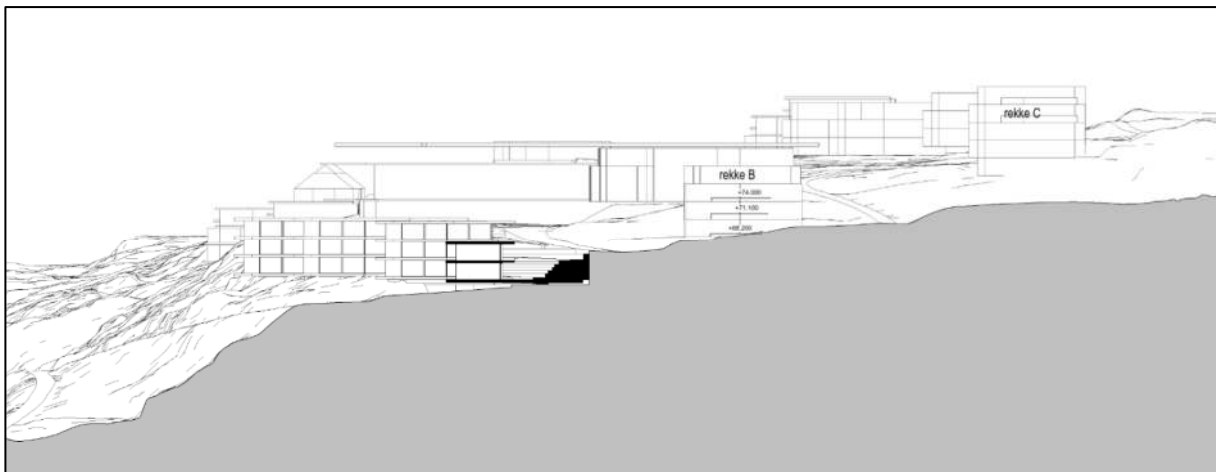
Figur 6-48. Snitt C



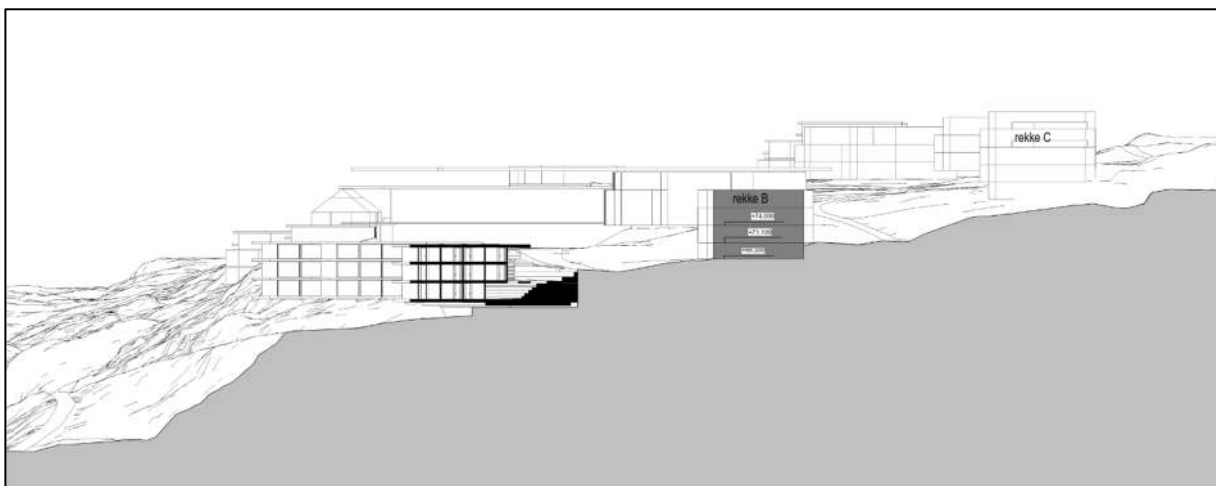
Figur 6-49. Lengde- og tversnitt hotellrom



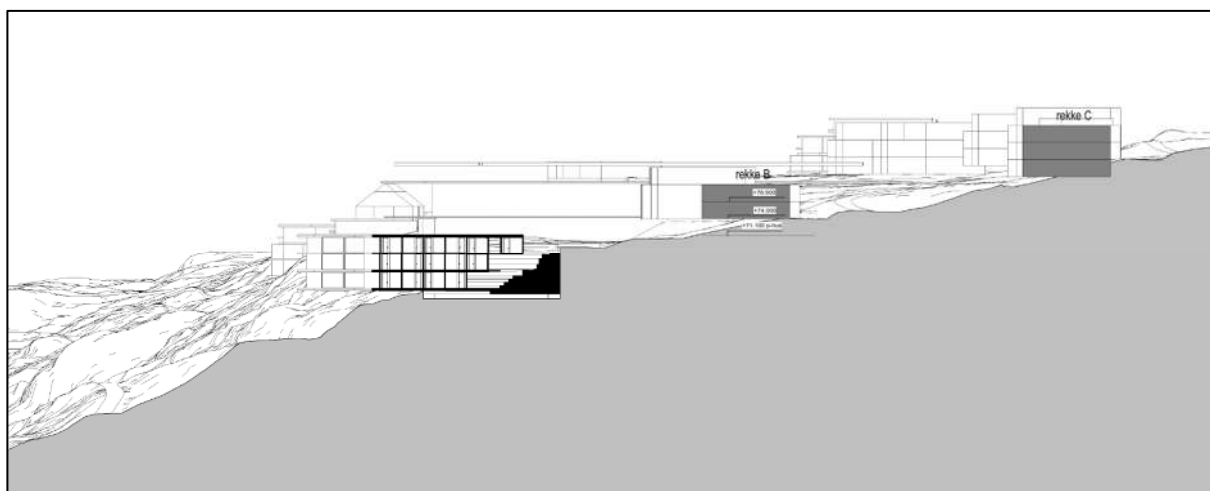
Figur 6-50. Snitt D



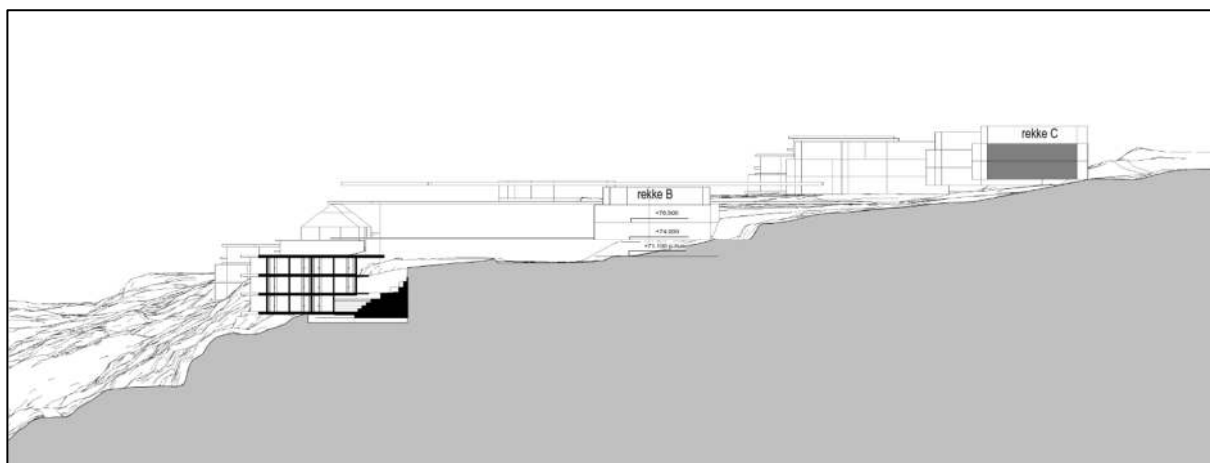
Figur 6-51. Snitt E1



Figur 6-52. Snitt E2



Figur 6-53. Snitt F

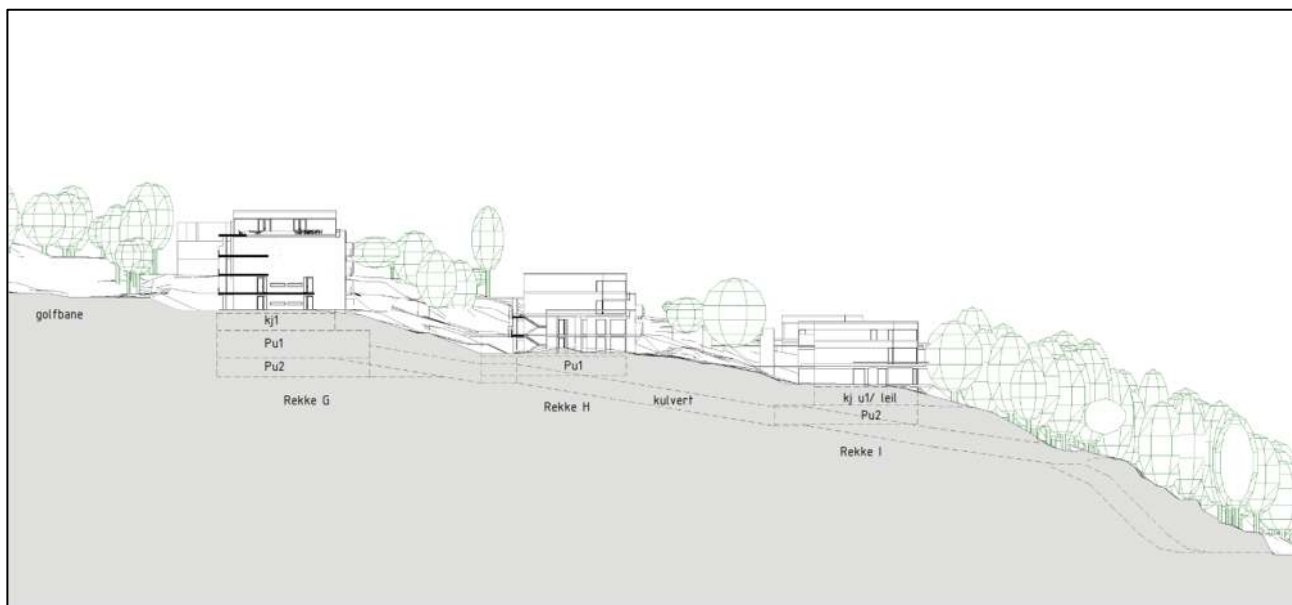


Figur 6-54. Snitt G

Det er i hovedsak nedre plan som får forringet utsikt, men to av boligene på øvre plan får også redusert utsikt.

- Foreslått utvidelse av hotellet ned mot Stabbestadveien vil medføre forringelse/sterk forringelse av utsikten i nedre plan for leilighetene i felt B, standpunkt 1, 2 og 3.
- Foreslått leilighetsbebyggelse i felt J vil medføre forringelse/sterk forringelse av utsikten fra nedre plan i den østre delen av felt E, standpunkt 6 og 7.
- Foreslått leilighetsbebyggelse i felt J vil medføre forringelse av utsikten fra nedre plan i den østre delen av felt F, standpunkt 11 og 12

\*Feltnavn og standpunkt framgår av Figur 6-25



Figur 6-55. Snitt som viser byggens plassering terrenget og løsning for p-kjellere og kulverter

Foreslått adkomstveg til parkeringsanlegg vil for deler av strekningen medføre skjæringer. Skjæringene vil være av tilsvarende størrelse som for eksisterende kommunale adkomstvei til Kragerø Resort. Inngrepet vil ikke ha store fjernvirkninger, men være synlig fra Stabbestadveien. Adkomstveien vil delvis følge traséen til eksisterende traktorvei.



Figur 6-56. Dagens situasjon av kryssområdet Fv. 351/Stabbestadveien



Figur 6-57. Illustrasjon av fremtidig situasjon med etablert adkomstveg til nye utbyggingsarealer.

#### 6.2.4. Konsekvens

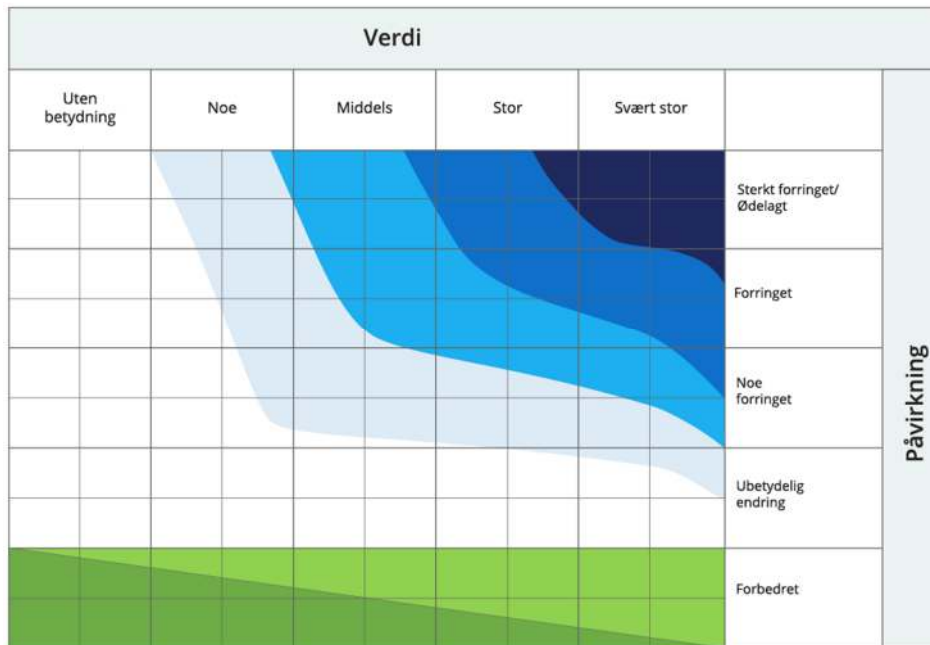
Tre begreper står sentralt i konsekvensutredningen;

- **Verdi** - vurdering av hvor stor betydning et område har i et nasjonalt/regionalt perspektiv
- **Påvirkning** - beskrivelse av hvordan det samme området påvirkes som følge av det konkrete tiltaket. Påvirkning vurderes i forhold til referansealternativet (0-alternativet).
- **Konsekvens** - sammenstilling av verdi og påvirkning ihht til matrise.

Planområdet er vurdert å ha middels verdi. Tiltakets påvirkning i forhold til **0-alternativet** er vurdert til ubetydelig endring for fjernvirkningen og noe forringet for nærvirkningen. Tiltaket vil ha ubetydelig miljøskade for fjernvirkningen og noe miljøskade (-) for nærvirkning. Samlet vurdering gir **noe negativ konsekvens** i forhold til 0-alternativet der nærvirkning er tillagt størst vekt.

Tiltakets påvirkning i forhold til **eksisterende situasjon** er vurdert til forringet for nær- og fjernvirkning. Samlet vurdering gir **middels negativ konsekvens** i forhold til eksisterende situasjon.

Konsekvensmatrise og skala er vist under.



Figur 6-58. Konsekvensmatrise fra M-1941. Kilde: Miljødirektoratet

Skala	Konsekvensgrad	Forklaring
----	Svært alvorlig miljøskade	Den mest alvorlige miljøskaden som kan oppnås for området. Gjelder kun for områder med stor eller svært stor verdi.
---	Alvorlig miljøskade	Alvorlig miljøskade for området
--	Betydelig miljøskade	Betydelig miljøskade for området
-	Noe miljøskade	Noe miljøskade for området
0	Ubetydelig miljøskade	Ingen eller ubetydelig miljøskade for området
+ / ++	Noe miljøforbedring. Betydelig miljøforbedring	Miljøgevinst for området. Noe forbedring (+) eller betydelig forbedring (++)
+++ / ++++	Stor miljøforbedring. Svært stor miljøforbedring	Stor miljøgevinst for området. Stor (+++) eller svært stor (++++) forbedring. Benyttes i hovedsak der områder med ubetydelig eller noe verdi får en svært stor verdiøkning som følge av tiltaket

Figur 6-59. Skala med konsekvensgrader fra M-1941. Kilde: Miljødirektoratet

#### 6.2.5. Avbøtende tiltak

Det er vesentlig for nær- og fjernvirkningen at eksisterende vegetasjon i grøntstrukturen ivaretas. Det vil være viktige å redusere inngrep som følge av foreslått adkomstveg. Det må gjøres en nærmere vurdering av behovet for fjellsikring og hvordan dette vil påvirke eksisterende vegetasjon langs traseen. Evt. framføring av vann- og avløpsledninger gjennom grøntstrukturen bør skje ved boring alternativt legges i vegtrase. Viktig at verdien av eksisterende vegetasjon gjenspeiles i bestemmelsene.

I forhold til utsikt fra eksisterende leiligheter på nedre nivå vil avbøtende tiltak være reduksjon i høyde eller legge bebyggelse lavere i terrenget.

Det bør stilles krav til bruk av jordnære farger og grønne tak i reguleringsbestemmelsene for å redusere fjernvirkningen.

## 6.3. Naturmiljø

### **Utredningsbehov, vedtatt planprogram**

Det må gjennomføres naturtypekartlegging iht veileder M-1930 (NiN) på de arealene som tidligere ikke er undersøkt. Konsekvens for evt. naturtyper vurderes etter M-1941.

#### 6.3.1. Innledning

For å utrede konsekvenser for naturmangfold rundt Kragerø Resort ble planområdet kartlagt den 05.05.2022 av Heiko Liebel (Asplan Viak AS) med hovedfokus på å avgrense verdifulle naturtypelokaliteter etter Miljødirektoratets kartleggingsinstruks for naturtyper i Norge (NiN, Miljødirektoratet 2022a), på å kartlegge truede arter (Artsdatabanken 2021) og fremmede, innførte arter (Artsdatabanken 2018) hvor videre spredning bør hindres. Forvaltningsrelevante artsfunn (rødlistearter, fremmede arter og noe uvanlige arter med livskraftige bestander) ble publisert i [www.artsobservasjoner.no](http://www.artsobservasjoner.no). Kartleggingsområdet har en størrelse på ca. 79 daa.

#### 6.3.2. Dagens situasjon

Berggrunnen i planområdet består av bergarter som gir nærings- og kalkfattige vekstforhold (migmatitt, glimmergneis og granitt, NGU 2022a). Det er lite løsmasseoverdekning (havavsetninger <0,5 m tykk) i området (NGU 2022b).

Planområdet er i hovedsak preget av Kragerø Resort, asfalterte veier, parkeringsplasser, tennisbane og et skogkledd delareal nord for hotellet og sørvest for tennisbanen. Skogen er stort sett ung (hogstklasse 2 og 3, yngre produksjonsskog) og består enten av en fattig blandingskog dominert av furu, gran og bjørk med innslag av eik, osp og rogn (bærlýng- og blåbærskog) eller av fattig furuskog i småarealer (i hogstklasse 4, eldre produksjonsskog nord for hotellet og i hogstklasse 5, gammelskog i et lite areal sørvest for tennisbanen).

Fra planområdet foreligger det noen historiske funn av rødlistearter: Krypjonsokkoll (EN - sterkt truet; 1914 og 1922) og trollnype (VU - sårbar; 1912 og 1925). Begge artene har med høy sannsynlighet utgått i mellomtiden. Flere rødlistede fuglearter er registrert i området uten nøyaktig angivelse av relevant informasjon om hekkefunn eller mistanke om hekking. Av mulige hekkefugler er det registrert grønnfink (VU), fiskemåke (VU), granmeis (VU), trelerke (NT - nær truet), tårnseiler (NT) og gråspurv (NT) i artskart (Artsdatabanken 2022).



### 6.3.3. Kartleggingsresultater og verdivurdering

#### Naturtyper og rødlistearter

Ingen naturarealer ble registrert som oppfyller inngangsverdiene til klassifikasjon som verdifulle naturtypelokaliteter etter Miljødirektoratets kartleggingsinstruks (2022a). Skogene er artsfattige og unge med fattig bakkevegetasjon som er dominert av arter som røsslyng, blåbær, tyttebær, gullris og smyle.

Kartleggingen foregikk i hekkesesongen slik at hekkefugler ble notert. Nevneverdig er en syngende vendehals helt nord i planområdet. Vendehals (LC - livskraftig) synger også på trekk, men muligens hekker den i planområdet. Svarthvit fluesnapper (LC) ble registrert syngende i passende hekkehabitat nord i planområdet. Gråspurv (NT) hekker høyst sannsynlig flere steder knyttet til boliger og hager. En reirbyggende gråspurv ble observert under taket av en garasje mellom driving range og tennisbanen.

Trelerke (NT) har en veldig avgrenset forekomst i Norge med Stabbestadhavøya som et av hovedforekomstene. Derfor er det spesielt viktig å undersøke om arten berøres. Trelerke kunne høres i spill under kartleggingen (sangflukt) fra hekkeområdet oppe på Kammen. Trelerke ble derimot ikke registrert i selve planområdet og potensiale for hekking ansees som lavt. Den 05.05.2022 ble det lett etter trelerke i et større areal på Stabbestad i forbindelse med et annet prosjekt ved å oppsøke mulige hekkelokaliteter (kartleggingen ble utført av Rune Solvang og Heiko Liebel, begge Asplan Viak AS). Nærmeste revir ble registrert på Kammen. Forekomsten ligger utenfor influensområdet av planen.

Planområdet har «noe verdi» for vanlige arter som vendehals, svarthvit fluesnapper og gråspurv (NT).

#### Fremmede arter

Av fremmede arter ble det registrert vinterkarse (SE - svært høy risiko) flere steder i planområdet. Arten er naturalisert i området og det er ikke hensiktsmessig å bekjempe arten med mindre arten blir helt dominant. Dette er ikke tilfelle i planområdet. Ellers er kjempeedelgran plantet inn i skogen nord for hotellet. Arten har et lavt potensial ifht til å skade den stedegne vegetasjonen (kategori LO - lav risiko). I tillegg er det plantet inn bøk (LC - livskraftig) som er stedegen kun i områder rundt Larvik og er dermed også en fremmed art i Kragerø. Ingen av artene krever spesiell massehåndtering (Misfjord og Angell-Pedersen 2018).

#### 6.3.4. Konsekvens

Konsekvensgraden settes til «ubetydelig miljøskade (0)» og konsekvensgraden for tema naturmangfold for hele prosjektet har «ubetydelig konsekvens» ifølge veileder M-1941 (Miljødirektoratet 2022b).

#### 6.3.5. Naturmangfoldloven §8-12

De miljømessige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 – 12 skal legges til grunn ved utøvelse av offentlig myndighet, og vi har gjort følgende vurderinger:

Til § 8 om kunnskapsgrunnlaget: Prosjektområdet er kartlagt etter Miljødirektoratets instruks. I tillegg ble det gjort registreringer av arter innenfor flere organismegrupper, som tilfører ny kunnskap til eksisterende dokumentasjon av artsforekomster. Det foreligger nå et godt grunnlag for videre planlegging og for konsekvensutredningen.

Til § 9 om føre-var-prinsippet: Siden kunnskapsgrunnlaget er relativt godt er konsekvensene av tiltaket i forhold til naturmangfoldet godt kjent. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig, slik at det er liten fare for at tiltaket vil ha ukjente, store negative konsekvenser for naturmangfoldet.

Til § 10 om økosystemtilnærming og samlet belastning: Belastning på verdisatte naturmiljøer i utredningsområdet vurderes å være godt beskrevet gjennom temautredning «naturmangfold». Ingen naturtypelokaliteter er registrert i planområdet. Området er preget av tidligere inngrep slik at den samlede belastningen klassifiseres med konsekvensgraden «ubetydelig konsekvens».

Til § 11 om at kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver: Det vil si at blant annet tiltak for å forebygge eller redusere skadevirkninger dekkes av tiltakshaver. Tiltakshaver skal etter § 11 begrense skader på naturmangfoldet. I den videre prosessen vil derfor tiltakshaver stå ansvarlig for miljøoppfølging ved blant annet å redusere inngrepene i naturarealer mest mulig.

Til § 12 om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder: Det legges som en forutsetning at de mest miljøforsvarlige teknikker legges til grunn, noe som innebærer spesielt å minimere arealbeslaget så mye som mulig.

## 6.4. Trafikkvurderinger

### Utredningsbehov, vedtatt planprogram

Det må vurderes løsning for parkering og adkomst for nye utbyggingsområder. Aktuelle alternativer for parkering er fjellanlegg, parkering under bygningskropper, parkeringsanlegg ved tennis/driving range, eller en kombinasjon av disse. Trafikksikkerhet vurderes basert på trafikkmengder, plassering av adkomst etc. Løsning for myke trafikanter skal vurderes.

#### 6.4.1. Dagens situasjon

Fv. 351 er hovedvei gjennom Stabbestad. Veien fra fv. 351 opp til resorten heter Stabbestadveien. Veien fra fv. 351 til Stabbestad brygge heter Ferjeveien. Veien fra krysset fv. 351/Stabbestadveien og nordover forbi oppvekstsenteret heter Bryggebakken.



Figur 6-60. Oversiktskart veisystem

Krysset mellom fv. 351 og Stabbestadveien er opparbeidet med kanalisering, dvs venstresvingefelter og dråpeøyer i sideveiene. Langs Stabbestadveien er det fortau/golfbilvei på øvre del men ikke i nedre del. Løsning stopper langs Stabbestadveien der golfbilvei tar av i egen trase ned mot Trelerkeveien og undergang under fv. 351 til Stabbestad brygge.



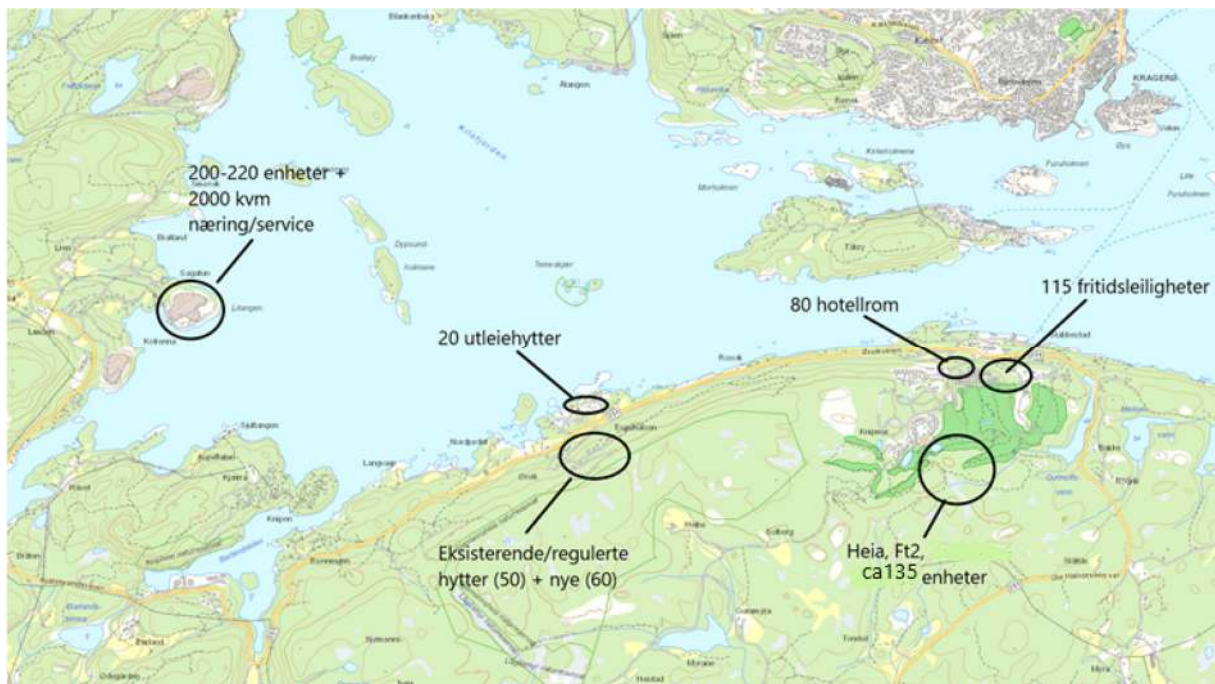
Figur 6-61. Kryss fv. 351 og Stabbestadveien



Figur 6-62. Løsning langs Stabbestadveien

### 6.4.2. Fremtidig situasjon og trafikkmengder

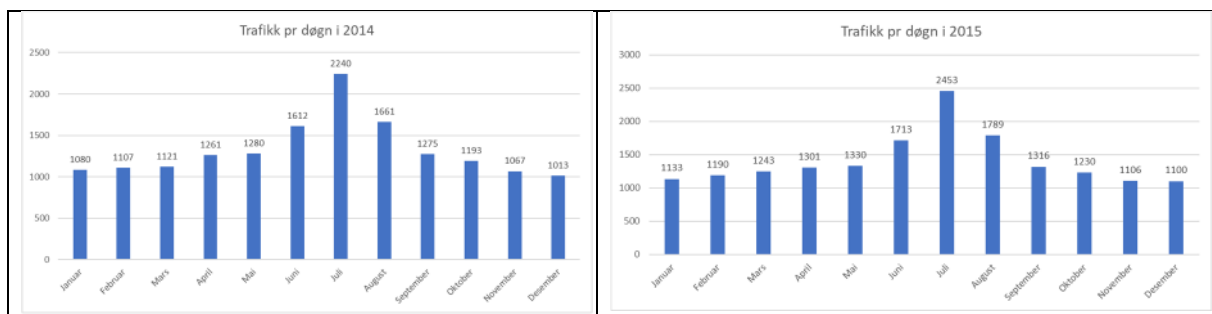
Det er gjennomført en vurdering av fremtidige trafikkmengde på fv. 351 basert på de utbyggingsprosjektene man kjenner på strekningen Tangen-Stabbestad. Prosjektene ved Kragerø resort ligger «ytterst» og trafikk til de andre prosjektene påvirker ikke trafikkmengden ved planområdet, dvs krysset fv. 351/Stabbestadveien.



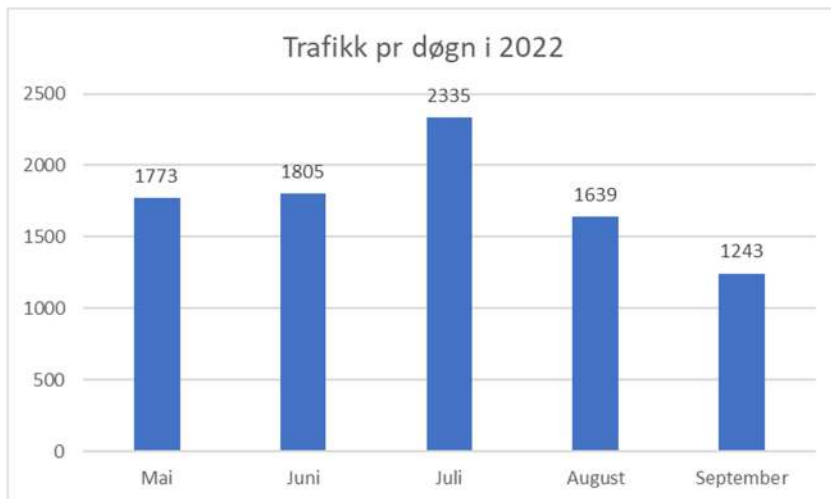
Figur 6-63. Oversikt over planlagte utbyggingsprosjekter langs fv. 351 Kjølebrøndveien/Ørvikveien

Dagens trafikk (ÅDT 2021) for fv. 351 er basert på kontinuerlig tellepunkt ved Tangen for strekningen Tangen - Stabbestad. Her er ÅDT målt til 1900.

Tellepunktet ved Tangen har vært i flere år. Det er gjort kontinuerlige tellinger i både 2014 og 2015. Tellerresultatene er vist under.



Basert på Data fra «Trafikkdata.no» ser det ikke ut til at tellepunktet har vært i drift i perioden 2016-2021, men tellepunktet ble satt i drift igjen i 25. mai i år. Tellingene viser så langt følgende data:



Trafikktallene fra mai viser kun noen få dager og er ikke representativ for gjennomsnittlig døgntrafikk i måneden.

Tellingene viser at sommertrafikk er betydelig høyere en ÅDT. I 2014 og 2015 er trafikken i juli omtrent 170% av ÅDT. Denne tendensen ser ut til å være der også i 2022. Dataene kan tyde på at trafikkveksten fra 2015 og fram til i dag er veldig liten. Trafikken i juni 2022 er noe høyere enn det den var i 2015, mens månedstallene i juli, august og september er lavere i 2022 enn de var i 2015. Hvis vi antar at variasjonen over året er omtrent lik fra år til år, tyder disse tallene på at fv. 351 har en lavere ÅDT enn det som er oppgitt. Vi vil anta at ÅDT i 2022 vil være 1500-1600 kjt/døgn.

Trafikken i juli var 2335 kjt./døgn. Tellingene viser at sommertrafikken i all hovedsak avvikles i juli. Juni og august har betydelig mindre trafikk.

Da tellepunktet ligger ved Tangen vil dagens ÅDT ved Kragerø Resort i realiteten være en del lavere. I vurderingene brukes likevel ÅDT Tangen fordi det ikke foreligger registreringer ved Stabbestad/Kragerø Resort. Det antas at all (tilnærmet 100%) trafikk til og fra Kragerø Resort kommer fra vest (via Tangen). Dagens trafikktall på fv. 351 er høyere enn det de i virkeligheten er. Dette gir igjen rom for usikkerhet som ligger i beregning av nyskapt trafikk.

ÅDT for strekningen Stabbestad - Sønedeled er hentet fra Vegkart (Vegdatabanken NADB) som er basert på skjønn. ÅDT er oppgitt til 800 og skal representere hele strekningen.

Fv. 351 er relativt smal med gjennomsnitts kjørebanebredde noe under 6 m.

Planlagt utbygging:

- 250 fritidsboliger  
(andel som gjelder utvidelse av Kragerø Resort ca. 115-130 enheter)
- 80 hotellrom, 160 senger

#### Fritidsboliger

Med bakgrunn i tidligere rapporter gjøres følgende forutsetninger for fritidsboliger:

- 19,4 turer til fritidsbolig pr. år
- 5 bilturer pr. «hyttetur».

Nyskapt trafikk som følge av planlagt utbygging fritidsboliger:

- ÅDT:  $250 \times 19,4 \times 5 / 365 = 66,5$  kjt

#### Hotellrom

Nyskapt trafikk som følge av utvidelse av hotelldelen:

Gjester:

- Forutsetter 75% belegg
- 2 personer pr. bil
- Bilturer pr seng:  $75\% \times 1 / 2 = 0,38$  (fredag og søndag)
- ÅDT utgjør 60% av trafikk fredag og søndag: 0,23 pr. seng

Ansatte:

- En reisevaneundersøkelse for hoteller gir 0,15 ansatte pr. seng
- Hver ansatt gjennomfører 2 turer pr. dag.
- Det gir 0,3 turer pr. seng (fredag og søndag)

ÅDT utgjør 60% av trafikk fredag og søndag: 0,18 pr. seng

ÅDT:  $0,23 + 0,18 = 0,41$  bilturer pr. seng

Nyskapt trafikk ÅDT for hotell:  $160 \times 0,41 = 66$  kjt

Nyskapt trafikk som følge av planlagt utbygging fritidsboliger og hotell:

- ÅDT:  $66,5 + 66 = 132,5$  kjt

ÅDT på fv.351:

- $1900 + 132,5 = 2032,5$  mot vest
- 800 (uendret) mot øst



Figur 6-64. Sorte tall ÅDT 2021, røde tall inklusiv planlagt utbygging ved Kragerø resort og Heia

Økning i trafikk med bakgrunn i utbygging i planområdet og fremtidig utvikling ved Heia/Ft2 er ca. 7%.

### 6.4.3. Trafikkulykker

Ved hjelp av ulykkesregisteret i «Vegkart» er det hentet ut ulykkesstatistikk for fylkesveg 351 i perioden 2010 og fram til i dag. På strekningen mellom Tangen og avkjøringen til Kragerø Resort er det registrert 20 ulykker. I denne perioden har det skjedd 2-3 ulykker pr år. Det er ikke registrert noen vesentlige endringer i ulykkesituasjonen gjennom den aktuelle tidsperioden. Transportøkonomisk institutt har anslått at rapporteringsgraden for trafikkulykker som helhet er i underkant av 20%. Slik at det skjer nok flere ulykker i området enn det som er registrert. Fv. 351 har en ulykkesfrekvens på ca. 0,13.





Figur 6-1 Trafikkulykker langs fv. 351

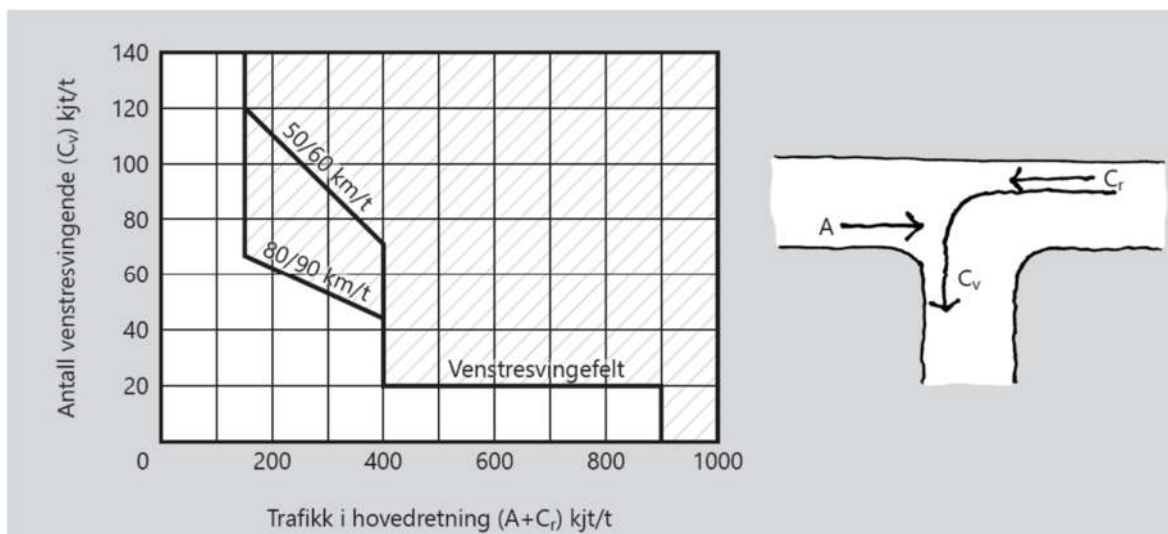
En vesentlig del av de registrerte ulykkene er utforkjøringsulykker (60 %). Det er videre registrert 1 ulykke ved avsvingning og 2 ulykker med avkjøring bakfra. Det er ikke usannsynlig av disse kan ha skjedd i tilknytning til avkjørsler langs veien. Videre er det registrert 2 møteulykker og en ulykke med en fotgjenger i tilknytning til et kryss på Tangen.

Ulykkessituasjonen har ikke endret seg som følge av utbygginger og trafikkvekst siden 2010. Vi forventer heller ikke at planlagte utbygginger i særlig grad vil påvirke den framtidige ulykkessituasjonen.

#### 6.4.4. Utbedringer av infrastruktur

Krysset med avkjøringen til Kragerø Resort er et kanalisert x-kryss med venstresvingefelt fra begge retninger. Aktiviteten og trafikken til områdene nord for fv. 351 er liten. Området

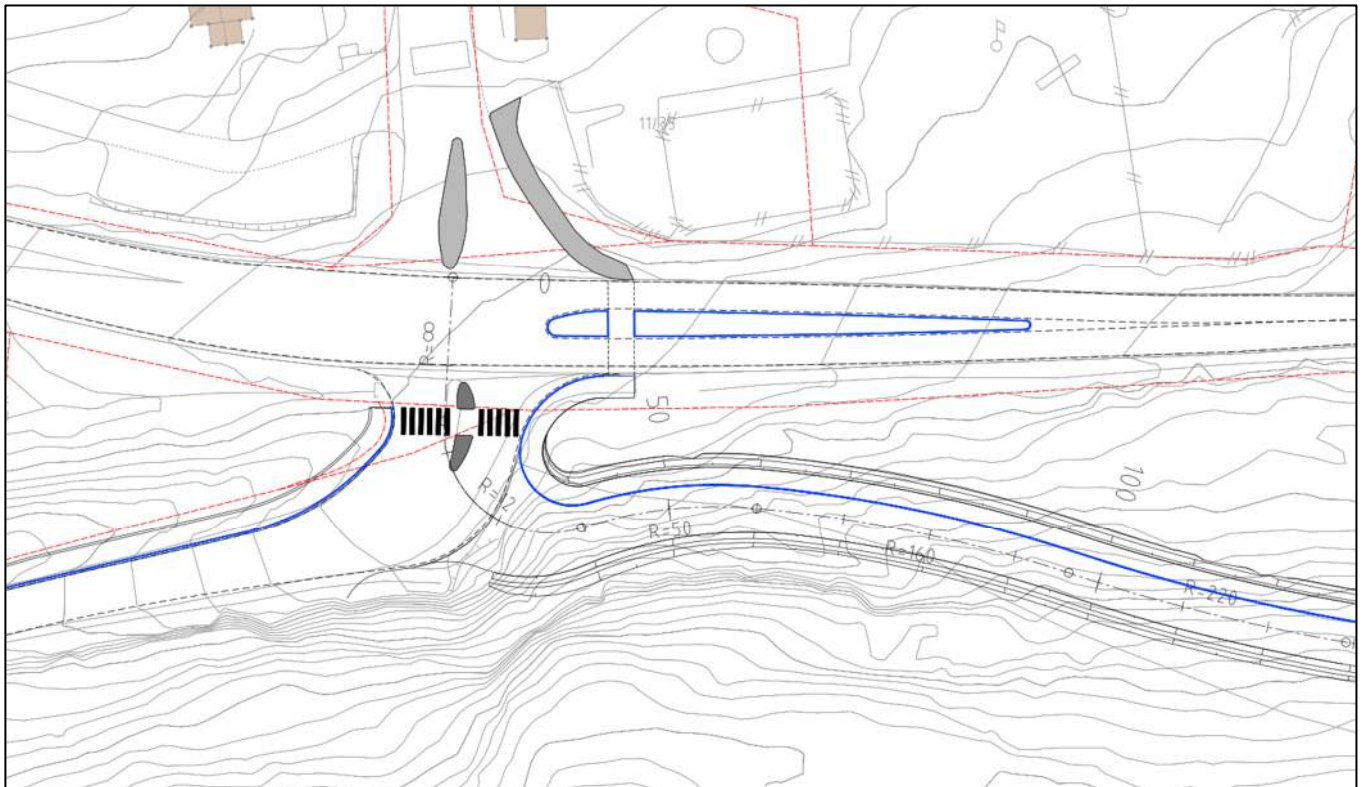
består av noen boliger samt Levangsheia oppvekstsenter (skole og barnehage). Området genererer lite trafikk og er stengt (skole) i perioden med høyest trafikkbelastning. Det er trafikken til og fra Kragerø resort som er de dominerende svingebevegelesene. Basert på trafikktall i Vegkart er ÅDT vest for krysset 1900 og øst for krysset 800. Ser en på tallene for maks. timetrafikk er trafikken vest for krysset 304. Vi har ikke tall for trafikken på østsiden, men tar vi utgangspunkt i ÅDT på 800 og at sommertrafikken er 170% av ÅDT og trafikken i maks timen er 12% av døgnvolumet. Da blir maks timetrafikk fra øst:  $800 \times 1,7 \times 0,12 = 164$  kjt/time. Trafikkfordelingen i maks er 60% mot Tangen og 40 % mot Stabbestad(Levang). På bakgrunn av dette kan vi vurdere behovet for venstresvingevelt i armen fra Levang. Vurderingen baseres på tabell 4.6 i N100 Veg- og gateutforming.



Basert på registrerte trafikktall får vi.  $A=304 \times 0,4=122$ ,  $C_r=164 \times 0,6=99$ . Fartsgrense på stedet er 60 km/time. Trafikk i hovedretning/hovedvei vil da være 221 ( $A+C_r$ ). Basert på figuren over kan en ha ca. 100 venstre svingende kjøretøy ( $C_v$ ) fra Levang mot Kragerø Resort før det er behov for venstresvingefelt. Andel av  $C_r$  som svinger mot Kragerø resort ( $C_v$ ) vurderes å være vesentlig lavere enn 100.

Det er i reguleringsplanen lagt til rette for fortau langs Stabbestadveien fra der golfbilvei/gangvei ender i dag til krysset med fv. 351. Ned mot fylkesveien er Stabbestadveien utvidet i bredden slik at det er plass til oppstilling for myke trafikanter i ny/utvidet trafikkøy. Tanken er at myke trafikanter skal få et tilbud langs Stabbestadveien ned til krysset, en kryssing i sideveien i gangfelt for å komme over på østsiden slik at en kan krysse fylkesveien.

For på best mulig måte å sikre myke trafikanter, som vi vet krysser fylkesvegen i kryssområdet, mener vi det er en god løsning å fjerne dagens venstresvingefelt fra Levang og erstatte dette med en trafikkøy med tilrettelagt kryssing for myke trafikanter. Figuren under viser forslag til løsning.



Figur 6-65 Forslag til utbedring av kryssområde Stabbestadveien og fv. 351.

#### 6.4.5. Vurdering av løsninger i planen

En økning av trafikkmengden med ca 7% er en begrenset økning.

En ser at tilretteleggingen for myke trafikanter langs Stabbestadveien i dagens situasjon er noe mangelfull og planforslaget legger til rette for en bedring av dette med nytt fortau og utbedret kryssing av Stabbestadveien.

En løsning der man endrer venstresvingefeltet til en trafikkøy, vil vesentlig bedre forholdene da en kan krysse fylkesveien i ett og ett felt og ikke over tre felt som i dag. Det er beregnet at det i dagens og i fremtidig situasjon ikke er behov for venstresvingefelt fra øst.

Det er gitt rekkefølgekrav til opparbeidelse av fortau og utbedring av kryss.

For myke trafikanter vil trafikksikkerheten bedres vesentlig med regulert løsning, selv om trafikkmengden øker noe fra vest.

Et avbøtende som ikke kan reguleres gjennom plan er redusert hastighet fra 60 til 40 på fylkesveien gjennom kryssområdet.

## 6.5. Andre samfunnsmessige virkninger

### **Utredningsbehov, vedtatt planprogram**

Planens betydning for lokale og regionale virkninger bør vurderes. Tiltak planen legger til rette for vurderes ut fra hvilken påvirkning dette vil ha for lokal og regional utvikling.

#### 6.5.1. Dagens situasjon

Kragerø Resort er en sentral virksomhet på Stabbestad og en av Kragerøs største arbeidsgivere innenfor reiseliv og turisme/servering.

#### 6.5.2. Påvirkning

Kragerø Resort og Kragerø Golf har opplevd god vekst de siste årene, og etterspørselen etter flere enheter i området er stor. Utbyggingen som det legges til rette for med 80 hotellrom og 115-130 fritidsleiligheter vil bidra til en videre utvikling av Stabbestad og Levangshalvøya. En utvikling med flere fritidsleiligheter som kan benyttes store deler av året og flere hotellrom vil kunne bidra til at samfunnsfunksjoner som er nødvendige for at området skal være attraktivt, også som et levende bo-samfunn, skal kunne opprettholdes. Dette er f.eks. fergeforbindelse, butikk og annen kollektivtransport.

#### 6.5.3. Konsekvens

Utbyggingen vil styrke Kragerø resorts robusthet og kundegrunnlag, og vil være med å trygge og skape arbeidsplasser.

## 6.6. ROS-analyse

Med utgangspunkt i reguleringsplanforslag for felt Ft1, gbnr 11/315 m.fl. er det gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). Denne er utført i tråd med DSB sin veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (DSB, april 2017) og

etterkommer plan- og bygningslovens krav om ROS-analyser ved all planlegging (jf. plan- og bygningsloven §4-3).

Følgende mulige uønskede hendelser er identifisert, basert på gjennomgang av sjekklister, fareidentifikasjonsmøte osv:

- Storm og orkan
- Urban flom/overvann
- Skred
- Brann i bygninger og anlegg
- Svikt i vannforsyning
- Svikt i avløpshåndtering/overvannshåndtering
- Svikt i nød og redningstjenesten

Risiko og sårbarhet for de aktuelle hendelsene er analysert ved bruk av eget analyseskjema. Vurdering av sannsynlighet og konsekvens er basert på erfaring fra tilsvarende tilfeller, statistikk og faglig skjønn. Risiko for den enkelte hendelse er fastsatt ved bruk av en risikomatrix med kategoriene grønn, gul og rød risiko. For hendelser i røde områder er risikoreduserende tiltak påkrevd, for hendelser i gule områder bør tiltak vurderes, mens hendelser i grønne områder innebærer en akseptabel risiko.

Resultater av risikoanalysen er oppsummert i tabellen under med forslag til risikoreduserende tiltak.

Uønsket hendelse	Risiko			Forslag til risikoreduserende tiltak
	Liv/helse	Stabilitet	terielle verdier	
Storm og orkan				<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sikre at det ikke er større trær som kan falle og treffe bygninger.</li> </ul>
Urban flom/overvann				<ul style="list-style-type: none"> <li>• Krav til plan for overvannshåndtering</li> </ul>

				<ul style="list-style-type: none"> <li>Sikre gjennom bestemmelser at 3-trinnsprinsippet følges ved utarbeidelse av planer for overvann.</li> </ul>
Skred				<ul style="list-style-type: none"> <li>Krav om at lokalstabilitet av ny bebyggelse og terrenginngrep vurderes av geoteknisk sakkyndig i detaljprosjekteringsfase.</li> </ul>
Brann i bygninger og anlegg				<ul style="list-style-type: none"> <li>Sørge for adkomst som er fremkommelig for utrykningskjøretøy.</li> <li>Krav om brannvann - slukkevannskapitet</li> </ul>
Svikt i vannforsyning				<ul style="list-style-type: none"> <li>Sørge for at det etableres økt vannforsyning.</li> </ul>
Svikt i avløpshåndtering og overvannshåndtering				<ul style="list-style-type: none"> <li>Sikre gjennom bestemmelse at det kreves kommunal godkjenning for tilknytning, for å påse at det finnes kapasitet (rekkefølgekrav)</li> </ul>
Svikt i nød- og redningstjenesten				

Etter justeringer av planforslaget i henhold til foreslåtte risikoreducerende tiltak vurderes risikoen å være akseptabel.

## 7. Avsluttende kommentarer og oppsummerende tabell av konsekvenser

Kragerø Resort er en av Kragerøs største bedrifter og en viktig arbeidsgiver innenfor reiseliv og turisme/servering. Bedriften er sentral i arbeidet med videre utvikling av Stabbestad som lokalsenter i Kragerø. En utvikling av Kragerø Resort vil være viktig for å styrke Kragerø Resorts robusthet og kundegrunnlag. Dette vil være viktig for Stabbestad og Kragerø kommune.

En utvidelse av Kragerø Resort vil medføre at enkelte arealer som i dag er grønne blir bebygget. Dette påvirker i en viss grad landskapsbildet, men påvirker primært nærvirkning for enkelte eksisterende fritidsleiligheter.

Gjennom planforslaget har forslagsstiller forsøkt å legge til rette for en utbygging som ivaretar byggherres behov, bl.a. i forhold til gjennomførbarhet, men også en begrensning av byggehøyder og volumer slik at eksisterende fritidsleiligheter i minst mulig grad blir berørt.

Tabell nedenfor viser hvordan ulike temaer er vurdert for 0-alternativet (referansealternativet) og for planforslaget. I tillegg er det skjønnsmessig vurdert konsekvens for alternativet vist i prinsippavklaringen og for en løsning med høyere bygninger. Disse alternativene er ikke opparbeidet på samme detaljnivå som det som ligger til grunn i planforslaget, slik at vurderingene er gjort ut fra disse forutsetningene.

Utredningstema	0-alternativ	Planforslaget	Løsning i prinsippavklaring	Løsning med høyere bygg
Landskap - fjernvirkning	Forringet	Forringet	Forringet	Forringet/ sterkt forringet
Landskap - nærvirkning	Noe forringet	Forringet	Forringet	Forringet/ sterkt forringet
Naturmiljø	Ubetydelig konsekvens	Ubetydelig konsekvens	Ubetydelig konsekvens	Ubetydelig konsekvens
Trafikk	I 0-alternativet lå det til grunn konferanse senter på 1500kvm og ca 100 nye hotellrom	80 hotellrom og ca. 135 fritidsleiligheter.	Tilnærmet samme antall hotellrom og noe færre leiligheter.	Tilnærmet samme antall hotellrom og noe flere leiligheter.
Avveining	<p>Løsningen ville gitt bebyggelse foran dagens hotell, spa og bygg E. Foran bygg B ville det blitt parkering. Utsikten fra hotellet og bygg E ville blitt forringet, mens utsikten fra bygg B ville blitt uendret. Området har svært bratt terreng og er vanskelig å bygge ut i praksis.</p> <p>Bebyggelse i skråningen foran eksisterende bygg ville gitt et mer massivt uttrykk i fjernvirkningen.</p>	<p>Løsningen gir redusert utsikt foran bygg B, og delvis bygg E. Fra hotellet blir utsikten uendret.</p> <p>Mot forslag i prinsippavklaringen er bebyggelsen i planforslaget mer konsentrert. Dette bedrer nærvirkningsforholdene, og øker byggbarheten, samtidig som areal for utbygging reduseres og dermed redusert naturinngrep.</p>	<p>Løsningen legger opp til en mindre konsentrert leilighetsbebyggelse enn i planforslaget. Dette er ikke realiserbart, grunnet byggbarhet og rasjonalitet for parkerings- og adkomst til leilighetene. Mer bebyggelse foran eksisterende leiligheter som særlig gir konsekvenser for rekke F. Tilnærmet likt for E.</p>	<p>For store konsekvenser for eksisterende leiligheter i både rekke E, F og B. Også for store negative konsekvenser for fjernvirkning.</p>



		Samlet sett vurdert som det beste alternativet.		
Samlet vurdering	0-alternativet er vanskelig å gjennomføre og er bakgrunnen for at man gjennomførte en prinsippavklaring.	Planforslaget er vurdert som det beste alternativet utfra konsekvenser og gjennomførbarhet.	Konsekvenser for flere av de eksisterende leilighetene i nærvirkning og mangler rasjonell løsning for parkering og adkomst.	Store konsekvenser for både fjernvirkning (silhuett) og i nærvirkning.

