



Kragerø kommune

Bygg og areal

Arkivsak-dok. 21/07448-24
Saksbehandler Marlén Tronstad

Saksgang
Hovedutvalg for Plan og bygg
Kommunestyret

Møtedato

Detaljregulering for Kragerøfjorden - Fastsetting av planprogram

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) §12-9 fastsettes planprogram for detaljregulering for Kragerøfjorden.

Vedlegg:

1. Forslag til planprogram
2. Høringsuttalelser samlet

Referanser i saken

- Plan –og bygningsloven
- Forskrift om konsekvensutredning

Bakgrunn

Hasseleide Gård AS overtok eiendommen som består av Ørvik campingplass og Kragerøfjorden hyttegrennd innenfor gnr./bnr. 2/6 i 2020. De ser det er behov for å gjøre endringer for området som ikke er i tråd med gjeldene regulering og har derfor satt i gang en reguleringsplanprosess for å kunne tilrettelegge for en mer allmenn tilgjengelig campingplass og en fortetting i hyttefeltet.

Formålet med planen er å tilrettelegge for en fortetting av fritidsbebyggelse på oversiden av fylkesveg 351 og innenfor gnr/bnr 2/6. Området avsatt til fritidsbebyggelse med tilknytting til veien «Kveldssola», ønskes å sees på med en økt utnyttelse i forhold til gjeldende regulering. Deler av området avsatt til grønnstruktur ønskes regulert til fritidsboliger. Samtidig ønskes det endringer i gjeldende bestemmelser når det gjelder begrensninger for utforming av bygg.

På nedsiden av fylkesveg 531 er hensikten med planarbeidet å tilrettelegge for endringer av organiseringen og innholdet på campingplassen, friområdet og småbåtanlegget. Det ønskes å tilrettelegge for boder, badstue, turvei langs sjø og ny plassering av servicebygg. Området for småbåtanlegget vurderes justert plassering av hensyn til naboer og tilrettelegging for kai for ferge/taxibåt.

For å oppnå en bedre kobling mellom de to delområdene på hver sin side av fylkesvegen, er det ønskelig å tilrettelegge for planfri kryssing av fylkesvegen.

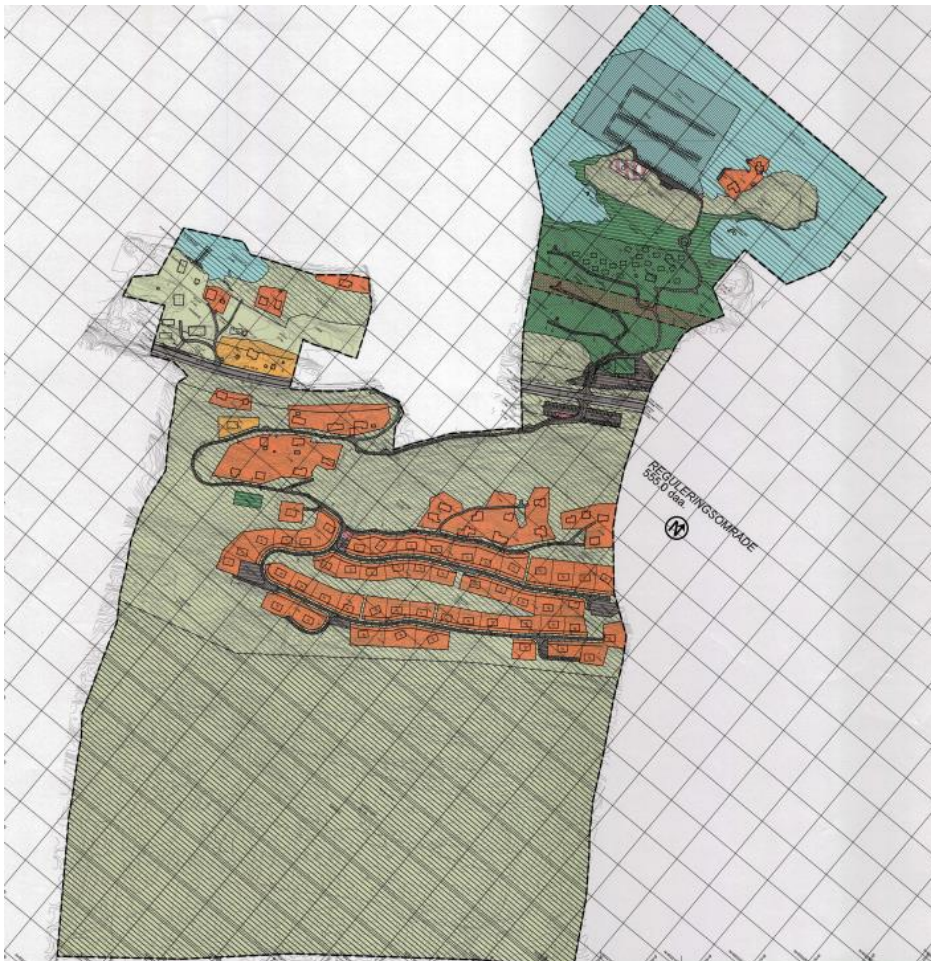
Saksfremstilling

Saksbehandling	Dato
Oppstartsmøte	02.03.2022
Varsel om oppstart	08.04.2022-27.05.2022
Komplett planforslag mottatt	
1. gangsbehandling i Hovedutvalg for plan og bygg	
Videre behandling	

Høring og offentlig ettersyn	
2. gangsbehandling i Hovedutvalg for Plan og bygg	
Sluttbehandling i Kommunestyret	
Eventuell klagebehandling	

Gjeldende planer som har betydning for planarbeidet.

Planområdet ligger innenfor gjeldende reguleringsplan «Hasseleidet, Ørvik» (planID 200533), vedtatt 1985, med siste revisjon av bestemmelsene fra 2016. Planene består av formålene: byggeområder for boliger og fritidsboliger, annet kombinertformål, trafikkområder, campingplass og småbåthavn, høyspentanlegg, landbruksområder, friluftsområder på land og i sjø. Deler av Sjømannsheia naturreservat inngår som skravert område sør i planen.



Gjeldende reguleringsplan Hasseleidet, Ørvik

Saken gjelder

Planinitiativet faller inn under pbl. § 4-1 og virkeområde for forskrift om konsekvensutredning (FOR-2017-06-21-854) og setter krav om planprogram. Tiltaket er vurdert til å falle inn under forskriftens §6, jfr. Vedlegg I, pkt.25: *Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.* For det aktuelle området gjelder reguleringsplanen foran arealdelen. Området som foreslås til utvidet området for fritidsbebyggelse, er ikke avklart i overordnet plan, og ligger utenfor de områdene som er regulert til bebyggelse i gjeldende reguleringsplan.

Planprogram for *Detaljregulering Kragerøfjorden* beskriver området, dagens situasjon, formålet med planen og klargjør overordnede rammer og føringer for arbeidet. Planprogrammet beskriver prosess for medvirkning og politisk behandling, samt fastsetter hvilke temaer som planprosessen skal utrede.

Planprogrammet fastsetter at følgende tema skal konsekvensutredes i forbindelse med planprosessen:

- Landskapsbilde: Tiltakets virkninger på landskapsbildet skal vurderes. Det skal utarbeides en 3D-modell som viser nær- og fjernvirkning både av dagens og fremtidig situasjon. For vurdering av nærvirkning skal det legges vekt på hvordan ny bebyggelse vil påvirke eksisterende bebyggelse. Vurderingene skal baseres på snitt og visualiseringer og avbøtende tiltak beskrives.
- Friluftsliv: Konsekvensene av den planlagte utbyggingen i forhold til friluftsliv vil vurderes og redegjøres for på bakgrunn av kjent kunnskap. Eksisterende friluftslivsverdier som løyper og stier vil bli omtalt i konsekvensutredningen. Det foretas en vurdering av allmennhetens tilgang og bruk av området. Avbøtende tiltak der friluftslivinteresser berøres vil vurderes.
- Naturmiljø og biologisk mangfold: Det vil bli gjort registreringer i felt, både av sjøområder og landarealer for å kunne vurdere hvilke konsekvenser en fortetting av hytteområdet vi ha, både innenfor planområdet og områdene rundt. Tiltak i og langs sjø må vurderes i forhold til naturmangfoldloven. Eventuelle avbøtende tiltak kan blant annet være endret plassering av enkelte tiltak i forhold til det som er skissert.
- Turisme og reiseliv/næring: Konsekvensene av den planlagte utbyggingen i forhold til turisme og næringsliv vil vurderes og redegjøres for på bakgrunn av kjent kunnskap. Fortetting av et eksisterende hytteområde må sees både lokalt og i et mer overordnet perspektiv. Markedsanalyse vil bli aktuelt å benytte i konsekvensutredningen. Videre vil kommunens / evt. fylkets egne analyser på turisme og næring benyttes i utredningsarbeidet. Eventuelle avbøtende tiltak vil vurderes.
- Trafikksikkerhet: Eksisterende og forventede trafikkmengder og ulykkesbelastning skal beskrives og ny løsning med planfri gangkryssing, parkering og avkjøringer skal beskrives og konsekvensutredes. Det er behov for dialog med fylkeskommunen i planprosessen da de er vegeier. Det gjøres en trafikkanalyse som ser på den samlede planlagte utbyggingen langs FV 351 og som skal vurdere veiens kapasitet og behov for utbedring i forhold til økt trafikkbelastning.
- Grunnforhold: Det er behov for å gjøre utredninger iht. NVE sin prosedyre for utredning av områdeskredfare av geotekniker, da planlagte tiltak ligger innenfor registrerte aktsomhetsområder med mulighet for marin leire.
- 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.
- Kulturminner og kulturmiljø: Fylkeskommunen har meldt at de ikke kjenner til automatisk fredede kulturminner som kommer i konflikt med reguleringsplanforslaget og trenger ikke gjøre registreringer i marka. Norsk Maritimt Museum vil utføre registreringer i sjø.

Det skal gjennomføres en ROS-analyse i henhold til plan- og bygningsloven § 4.3. Analysen skal avdekke hendelser som innebærer risiko og sårbarhet. Basert på analysen innarbeides avbøtende tiltak dersom det er nødvendig. Vurderingen av risiko og sårbarhet skal tilpasses plannivået. Klimaendringer er et viktig tema som også skal vurderes i analysen.

ROS- analysen utføres i henhold til DSBs veileder «Samfunnssikkerhet i arealplanlegging». Kartlegging av risiko og sårbarhet»

Offentlig ettersyn

Oppstart av planarbeid ble varslet og forslag til planprogram ble lagt på høring 8.4.22
Høringsfrist var satt til 27.5.22

Det kom inn totalt 14 høringsuttalelser fra følgende aktører:

1. Statsforvalteren i Vestfold og Telemark
2. Vestfold og Telemark Fylkeskommune
3. NVE
4. Kystverket
5. Levangsheia velforening
6. Kragerøfjorden velforening
7. Britt Bjørnstad v/Levangsheia JFF
8. Morten Baass Rosenberg
9. Gro Backer og Arild Nilsson
10. Jan Einar Skarding
11. Stian Langtind
12. Olav Drevland
13. Per Ivar Lund
14. Lisbeth Medbøe Risnes

Uttalelsene er i sin helhet lagt ved saken, se vedlegg 2

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark

Statsforvalteren minner om regelverk og forskrifter knyttet til følgende tema: Strandsonen, samfunnssikkerhet og beredskap, grunnforhold, overvannshåndtering, klimatilpassing og utslippsreduksjoner, avløp, naturmangfold, fysisk aktivitet og friluftsliv, landskap, universell utforming og småbåthavn.

Statsforvalteren har ingen konkrete innspill til planprogrammet

Kommunedirektørens kommentar

Statsforvalter har ingen konkrete innspill til planprogrammet. Tema som det refereres til vil bli utredet i konsekvensutredning og/eller vil bli ivaretatt i reguleringsprosessen.

Vestfold og Telemark

«Fv. 351, Kjølebrøndsveien/Ørvikveien har i dag lav standard og tidvis utfordrende trafikale forhold.

Før en kan tillate ytterlige arealbruksendringer i strid med gjeldende kommuneplan som har fv. 351 som adkomstvei må det gjøres en vurdering av veiens kapasitet og behov for utbedringer i forhold til økt trafikkbelastning... Utredningene må vise konsekvenser av den samlede planlagte utbyggingen i området.»

Kommunedirektørens kommentar

Det gjøres en trafikkanalyse som ser på den samlede planlagte utbyggingen langs FV 351 og som skal vurdere veiens kapasitet og behov for utbedring i forhold til økt trafikkbelastning.

NVE

NVE har ingen konkrete innspill til planprogrammet.

Kommunedirektørens kommentar

NVE har ingen konkrete innspill til planprogrammet. Tema som det refereres til vil bli utredet i konsekvensutredning og vil bli ivaretatt i reguleringsprosessen.

Kystverket

«Planområdet omfatter land- og sjøarealer ved gnr/bnr 2/6 m.fl. i Kragerø kommune, og ligger tett på bileden Tåtøy – Litangen. Farvannet trafikkeres av næringsfartøy og fritidsfartøy, jf. opplysninger i Kystdatahuset. Det er etablert mindre brygger i og ved planområdet.

Planen har til hensikt å flytte regulert bryggeanlegg vestover. Vi forventer at beskrivelser av virkninger for sjøfarende og andre brukere av sjøområdet inngår som en del av planbeskrivelsen til planen.»

Kommunedirektørens kommentar

Problemstillinger knyttet til sjøfarende og andre brukere av sjøområdet vil bli ivaretatt i reguleringsprosessen.

Private/naboer og foreninger

Høringsuttalelsene fra naboer og privatpersoner omhandler i hovedsak temaene strandsone, landskapsbilde, naturmangfold, samt trafikkforhold

Kommunedirektørens kommentar

Innspillene tas til orientering. Trafikksikkerhet, landskapsbilde og naturforhold vil få egen vurdering i reguleringsprosessen.

Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren vurderer at Planprogram for Detaljregulering for Kragerøfjorden i tilstrekkelig grad har vurdert og sikret behov for utredninger og at planprogrammet utgjør et godt rammeverk for videre detaljregulering.

Økonomikonsekvenser

Planprogrammet har ingen direkte økonomiske konsekvenser for kommunen.

Andre konsekvenser

Ingen påregnelige

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planprogrammet fastsettes.