



Vår ref. 24/4045 - Ugyldig flettefelt
Saksbehandler Joacim Myra Larsen
Dato 21.08.2025

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
61/25	Hovedutvalg for Plan og bygg	01.10.2025
73/25	Kommunestyre	30.10.2025

2.gangsbehandling - Detaljregulering for Hellesund og Skarbo

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-12 vedtas detaljregulering for Hellesund og Skarbo (PlanID 2024005) med de endringene som fremkommer av plankart og bestemmelser.

Bakgrunn for saken

Planforslaget omfatter endring av formål fra bolig til fritidsbolig for to felt (BKS2 og BKS4), transformasjon av Skarbo skole (BK3) til ca. 12 boligenheter og etablering av ny bebyggelse. Tiltak for trafiksikkerhet, grønnstruktur, lekeplass og allmenn tilgjengelighet til sjøen er inkludert.

For øvrig informasjon om planens hovedformål, bakgrunn og vurderinger vises til saksframlegg og vedtak i HPB 09.04.2025. Endringene over er gjort for å følge opp innkomne merknader og sikre at planen ivaretar nasjonale og regionale føringer, samt kommunens egne mål for bærekraftig arealbruk og gode bomiljø.

Tidligere politiske behandling

Planen har vært til 1.gangsbehandling i Hovedutvalg for Plan og bygg 09.04.2025. Det ble vedtatt at nye fritidsboliger i felt FB5 og FB6 ikke kan tas i bruk før det foreligger igangsettingstillatelse for boligbebyggelse i BK3. Det skal gjennomføres naturkartlegging av planområdet, alternativt utgår bestemte områder og omgjøres til grønnstruktur. Lekeareal/uteoppholdsareal skal innarbeides i plankart før 2.gangsbehandling.

Høring og offentlig ettersyn

Tabell: Oppsummering av innkomne merknader og kommunedirektørens vurdering

Instans/Nabo	Hovedinnhold i merknad	Kommunedirektørens vurdering
Statsforvalteren	Påpeker at endring fra bolig til fritidsbolig i 100-metersbeltet ikke er i tråd med kommuneplanens formål og statlige retningslinjer. Etterlyser grundigere naturkartlegging, spesielt for kalkkrevende arter, og vurdering av miljøkonsekvenser. Risiko for forringelse av bærekraftig arealbruk og helårs bosetting.	Arealer med krav om naturkartlegging tas ut som utbyggingsformål og omreguleres til grønnstruktur. Planen styrker bærekraft og miljøhensyn.
Telemark fylkeskommune	Vektlegger behov for gode lekearealer, universell utforming og vurdering av barn og unges interesser. Ber om at lekeareal merkes tydelig i plankart og at sol/skyggeforhold dokumenteres. Vannmiljø og kulturminner må også vurderes.	Lekeplass og uteoppholdsareal inntegnes i plankartet som bestemmelsesområde #2, med funksjonskrav og rekkefølgekrav. Kulturminnehensyn ivaretas i bestemmelsene.
Mattilsynet	Etterlyser VA-plan allerede ved 1.gangs høring, og påpeker viktigheten av kapasitet og smittevern ved flytting av jordmasser.	VA-plan skal foreligge før rammetillatelse. Smittevern og kapasitet ivaretas gjennom tekniske planer og rekkefølgekrav.

Kommunestyre 30.10.2025

Behandling

Snorre Øien (Frp) ba kommunestyret vurdere hans habilitet da han er nær nabo. Et enstemmig kommunestyre fant representanten inhabil jf. fvl § 6.

Det var ingen tilgjengelig vara. Saken ble behandlet med 34 representanter.

Kjell Ove Heistad (Frp) fremmet følgende forslag:

Rettelse av feilhenvisninger i planbestemmelsene:

Pkt. 6.1 endres fra:

"Før det kan gis rammetillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent overordnet landskapsplan samt relevante tekniske planer i henhold til dokumentasjonskravene, jf. pkt. 2.1.1 og 2.1.2."

til:

"Før det kan gis rammetillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent overordnet landskapsplan samt relevante tekniske planer i henhold til dokumentasjonskravene, jf. pkt. 2.2.1 og 2.2.2."

Pkt. 6.2 endres fra:

Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent detaljert landskapsplan for gjeldende bestemmelsesområde i henhold til de angitte kravene i § 2.1.3.

til

Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent detaljert landskapsplan for gjeldende bestemmelsesområde i henhold til de angitte kravene i § 2.2.3.

Håkon Ljosland (R) fremmet følgende forslag:

Kommunestyret forutsetter at utbygging for fast bosetting og fritidsformål på Hellesund gjennomføres parallelt.

Votering

Forslaget fremmet av Kjell Ove Heistad (Frp) ble ikke realitetsbehandlet.

Kommunestyret ber kommunedirektøren rette opp formalfeil i saksfremstillingen.

Forslaget fremmet av Håkon Ljosland (R) ble tatt til votering og falt med 11 stemmer fra R, Mdg, Sv og 1x Frp v/ Iver Juel.

Kommunedirektørens innstilling ble tatt til votering og ble enstemmig vedtatt.

KST - 73/25 vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-12 vedtas detaljregulering for Hellesund og Skarbo (PlanID 2024005) med de endringene som fremkommer av plankart og bestemmelser.

Kommunestyret ber kommunedirektøren rette opp formalfeil i saksfremstillingen.

Hovedutvalg for Plan og bygg 01.10.2025

Behandling

Votering

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

HPB - 61/25 vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-12 vedtas detaljregulering for Hellesund og Skarbo (PlanID 2024005) med de endringene som fremkommer av plankart og bestemmelser.

Foreslåtte endringer etter høring

På bakgrunn av innkomne merknader og interne vurderinger foreslås følgende endringer i planbestemmelsene:

Bestemmelsesområde #2 – Felles lekeplass og uteoppholdsareal

Ny bestemmelse som sikrer minimum 200 m² samlet areal for lekeplass og uteopphold.

Krav om universell utforming, gode solforhold, trygg adkomst og minimumsutstyr (sandkasse, huske, bord/benker, naturelementer).

Sikringsgjerde mot vei der det er nødvendig for barns sikkerhet.

Detaljert landskapsplan skal vise utforming, møblering, sikringsgjerder og overvannsløsning, og planen skal godkjennes av kommunen før igangsetting.

Badeområder – forbud mot fortøyning

Tillegg i § 3.3.2 og § 3.6.3:

«Fortøyning, oppankring og opphold med fritidsbåter innenfor området regulert til badeformål er ikke tillatt i perioden 1. mai til 15. september. Forbudet gjelder også midlertidig opphold med båt, med unntak av nødsituasjoner.»

Bestemmelsesområde #1 – Forutsetninger før utbygging

Før igangsettingstillatelse kan gis, skal følgende dokumenteres og godkjennes av kommunen:

- a) Tilstandsvurdering av eksisterende rørtrase (CCTV eller tilsvarende) med vurdering av kapasitet, tetthet og bæreevne.
- b) Analyse av overvann og flomvei som viser at tiltaket ikke øker risiko for tilbakeslag eller oversvømmelse.
- c) Plan for eventuelle nødvendige tiltak (forsterkning, utskifting eller omlegging) og sikring av varig tilkomst for inspeksjon og vedlikehold.
- d) Dokumentasjon på at tiltaket ikke forringer miljøtilstanden i vannforekomsten, jf. vannforskriften.

Kommunedirektørens vurdering

Endringene styrker planens bærekraft og etterlevelse av kommuneplanens samfunnsdel (bærekraftig arealbruk, gode nærmiljø, klimatilpasning) og naturmangfoldsloven §§8–12.

Strandsonen/SPR – interesseavveining

Planforslaget innebærer at deler av eksisterende boligformål på Hellesund opprettholdes/endres til fritidsformål innenfor 100-metersbeltet. Statsforvalteren har pekt på at statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen (SPR) fremhever

at arealer til bolig-, sentrums- og næringsutvikling som hovedregel skal prioriteres foran fritidsbebyggelse. Kommunen har i denne saken foretatt en særskilt avveining av nasjonale føringer mot lokale forhold: (i) planområdet inngår i en etablert struktur hvor allmenn tilgjengelighet styrkes gjennom regulert gangforbindelse langs sjø (GG5/GG6), allmenn brygge (SH1) og badeområde (BAD), (ii) det stilles rekkefølgekrav som sikrer igangsetting av helårsboliger i BK3 før fritidsenheter i FB5/FB6 tas i bruk, og (iii) planbestemmelser og hensynssoner styrker grønnstruktur og naturmiljø. Etter en samlet vurdering legger kommunen avgjørende vekt på at planløsningen, med avbøtende tiltak og rekkefølgekrav, ikke motvirker overordnede mål om helårs bosetting og bærekraftig arealbruk, og at SPR-hensynene anses ivaretatt på denne lokaliteten.

VA og teknisk infrastruktur

Mattilsynets merknad om at VA-plan bør foreligge i rammefasen er fulgt opp ved at tekniske planer (veg, vann, avløp og overvann) skal foreligge før rammetillatelse (§§2.2.2 og 6.1). Videre kreves utbyggingsavtale for VA før igangsettingstillatelse (§6.6). Kommunen vurderer at dette sikrer kapasitet, leveringssikkerhet og smittevern på en etterprøvbar måte.

Barn og unges interesser

Lekeplass er inntegnet i plankart med bestemmelsesområde #2 og det stilles bestemmelser om funksjonskrav til utstyr, skjerming og universell utforming. Rekkefølgekrav sikrer at lekeplass og felles uteoppholdsareal er ferdigstilt før ferdigattest for mer enn fem boliger i BK3. Dette svarer ut fylkeskommunens og barnerepresentantens merknader om kvalitet og gjennomføring i riktige faser.

Økonomiske konsekvenser

Planforslaget medfører ingen direkte økonomiske forpliktelser for kommunen. Teknisk infrastruktur finansieres og gjennomføres av utbygger gjennom utbyggingsavtale. Økt bosetting kan gi positive skatteinntekter og styrke grunnlaget for lokale tjenester uten vesentlig økt driftsbelastning.

Miljøkonsekvenser (naturmangfoldsloven §§8–12)

Planområdet er i hovedsak bebygd eller opparbeidet. Usikre arealer som krevde naturkartlegging tas ut som utbyggingsformål og omreguleres til grønnstruktur. Løsningen bygger på tilgjengelig kunnskap (Naturbase/ROS), anvender føre-var-prinsippet ved å unngå nye inngrep i potensielt verdifulle arealer, og reduserer samlet belastning. Ansvarsplassering og miljømessig forsvarlige metoder er sikret gjennom planbestemmelser om tekniske planer, anleggsfase (støy/støv), og hensynssoner for naturmiljø. Etter en samlet vurdering anses §§8–12 etterlevd.

Vannforskriften §12 – ingen forringelse

Hellefjorden er registrert med moderat økologisk tilstand og dårlig kjemisk tilstand. tiltaksområde ligger ca. 100–200 meter fra sjøen, og tiltakene omfatter i hovedsak transformasjon og utfylling innenfor eksisterende arealer, med begrensede nye inngrep.

Det tidligere bekkeløpet gjennom planområdet ble lagt i rør på 1970–80-tallet, og nøyaktig plassering er ikke kjent. Området som nå reguleres omfatter i dag asfalterte flater som tidligere var uteareal for Skarbo skole. Lenger nede i løpet er det gjennomført tiltak som hindrer oppvandring og gyting, og tidligere fagrapporter har konkludert med at bekken ikke har verdi som gyte- eller oppvekstområde for anadrom fisk.

Planforslaget berører derfor ikke åpne vannførende partier, men det er lagt inn krav i Bestemmelsesområde #1 om dokumentasjon av rørtraseens tilstand, kapasitet og overvannshåndtering før igangsettingstillatelse kan gis. Dette inkluderer vurdering av flomvei, plan for eventuelle tiltak og dokumentasjon på at tiltaket ikke forringer miljøtilstanden i vannforekomsten.

Overvann skal håndteres etter tretrinnsstrategien gjennom teknisk plan og detaljert landskapsplan, med lokal fordrøyning og rensing før utslipp. Det legges ikke opp til tiltak som kan forringe vannforekomsten eller redusere økologisk funksjon.

På denne bakgrunn vurderer kommunen at planforslaget ikke medfører forringelse av miljøtilstanden, og at det derfor ikke utløses ytterligere vurdering etter vannforskriften § 12 utover denne konklusjonen.

Næringsmessige konsekvenser

Planen åpner ikke for ny næringsbebyggelse, men forventes å gi positive indirekte effekter gjennom økt bosetting og aktivitet som styrker lokale tjenester, handel og håndverksbedrifter i Helle/Kragerø.

Andre konsekvenser

- Trafikksikkerhet og tilgjengelighet: Tiltak som fortau, siktsoner og kollektivholdeplass langs Fossingveien gir tryggere adkomst for gående og syklende.
- Universell utforming: Krav om UU for lekeplass, uteoppholdsarealer og nye boliger sikrer tilgjengelighet for alle brukere.
- Folkehelse og trivsel: Felles uteopphold og lekeplass gir bedre bokvalitet og legger til rette for aktivitet og sosialt samvær.
- Beredskap: Eventuelle forhold knyttet til tilfluktsrom håndteres i byggesak i dialog med Sivilforsvaret.
- Planmessig forutsigbarhet: Klare rekkefølge- og funksjonskrav gir forutsigbar gjennomføring og kvalitet.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at detaljregulering for Hellesund og Skarbo vedtas i tråd med endringene og presiseringene. Løsningen anses å ivareta nasjonale og regionale føringer, kommuneplanens mål og lovpålagte hensyn til naturmangfold, barn og unge, trafikksikkerhet og teknisk infrastruktur.

Vedlegg

01_Plankart

02_Planbestemmelser

03_Planbeskrivelse

04_ROS-Analyse

05_Illustrasjonsplan

06_Geoteknisk_Notat

07_Saksfremstilling_HPB_1_GANGS_BEH

08_Protokoll_HPB

09_Merknader_Høring

