

BESKRIVELSE:

**KRAGERØ HAVNEFRONT**

**REGULERINGSPLAN FOR DEL AV KRAGERØ SENTRUM OG HAVNEOMRÅDENE DAMPSKIPSKAIA – KIRKEBUKTA.  
REVIDERT PLAN 27.02.2006**

Den aktuelle planen bygger på intensjonene i "Kommunedelsplan for Kragerø sentrum – Sentrumsplanen". Planområdet omfatter hovedsakelig nye byutviklingstiltak i områdene "Dampskipskaia" og Kirkebukta. I tillegg reguleres de naturlig tilhørende byområdene omkring Fermannsbakken, og det trafikale knutepunktet mellom Fermannsbakken, Kragerøveien og Kirkegata.

Etter at Kragerø Utvikling AS fremmet planen 1. gang har det fremkommet en rekke innsigelser, varsler om innsigelse, protester og kommentarer.

Det har i mellomtiden vært fremlagt nye planforslag med reduserte utbyggingstiltak i møter med administrasjonen, politikere og på folkemøter.

Den planen som nå legges frem innebærer vesentlige endringer og reduksjoner for de sentrumsnære områdene i forhold til tidligere fremlagte planer.

**DAMPSKIPSKAIA m. tilhørende områder**

Området preges i dag hovedsakelig av lagerbygg med lav eller ingen bevaringsverdi.

Ubebygde områder benyttes til utendørs mellomlagring, trafikkmanøvreringsområder og parkering.

Med unntak av Vinmonopol og ølutsag på trafikkøya midt i det bakenforliggende trafikkområdet er det ikke etablert publikumsrettede funksjoner på dette fremskutte området i dette sentrale avsnittet av Kragerø's havneby.

Den eksisterende byggevarerhandelen har fått en særdeles dominerende betydning, både bygningsmessig og med hensyn til uteområdene omkring.

Planen viser en alternativ bruk av disse sentrale områdene.

**B14**

Området kan benyttes til bolig-, kontor-, foretning-, allmenntilleggs-, offentlig formål, turist- og publikumsrettet virksomhet.

Eventuelle boligformål skal ikke lokaliseres lavere enn 2. etasjenivå.

Det etableres et parkeringsanlegg under hele anlegget, eventuelt også under det nye sjøtorvet som defineres av den nye omkransende bebyggelsen. Parkeringsanlegget kan i tillegg eventuelt forlenges inn under B13, B15, B16 og TP4.

Med sin beliggenhet på ytterste del av bryggearealene bør det fortrinnsvis legges det til rette for etablering av publikumsrettede næringsaktiviteter i kombinasjon med allmenntilleggs formål.

Dersom byggeområdet benyttes til slike allmenntilleggs-, offentlig formål, turist- og publikumsrettet virksomhet bør det tillates at deler av bygningsmassen krager ut over standpromenade og bryggeområder, og at det etablerer utendørs serveringsarealer på tilstøtende park - torg – bryggearealer.

Det foreslås at en utbygging med slike "felles" tiltak kan tillates med en ekspressiv utformet bygningsmasse, opp til 5 etasjer for mindre deler av anlegget, som en "logo" for Kragerø's nye "storstue".

Bryggearealene bør utvikles til publikumsområder med beplantning og utemøblering med høy bruksmessig og estetisk kvalitet for servering og uteaktiviteter.

I tillegg til parkeringsplassene i parkmessige omgivelser på bakkeplanet bak bebyggelsen, skal det etableres tilstrekkelig parkeringsdekning under bebyggelsen / bakkeplan til å betjene formålene.

**Det bør legges vekt på å bevare en åpen, fri sikt fra byens torg ned gjennom Torggata og gjennom de nye utbyggingssområdene.**

**B15 og B16**

Bebyggelsen lenger syd langs kaien tillates bygd ut med næringsvirksomhet på 1. etg. plan og boliger i 2. og 3. etasjer over dette. Boligdelen kan evt. erstattes med turistrettet næringsvirksomhet, utleieboliger i sammenheng med tiltakene i B14.

Bebyggelsen er i den nye planen delt opp slik at det oppstår mellomrom for fri sikt inn og ut gjennom smauene.

Parkeringsdekning i henhold til kommunens normer må dekkes i parkeringsanlegg under utbyggingssområdene eller under B13, B14 og TP4.

### **B17**

Det legges til rette for en utvidelse av eksisterende bygg.

Det er også i denne sammenhengen viktig å dimensjonere åpningene i bygningsrekken langs kaien slik at det gis visuell forbindelse mellom bakenforliggende byområder og sjøen.

### **TP.5**

Det foreslås en utvidelse av nåværende parkeringsplass for å kunne styrke parkeringstilbudet med en P-plass i parkmessige omgivelser, og strandpromenade langs småbåthavnen.

### **VINMONOPOL / ØLUTSALG OG PARKERING**

Den eksisterende "trafikkøya" med Vinmonopol og ølutsalg beholdes stort sett som i dag.

Den gamle bebyggelsen foreslås i den nye planen til spesialområde verning.

I tillegg utvides parkeringsanlegget og opprustes med parkmessige kvaliteter.

I motsetning til tidligere planer vil dette bidra til å skape et byrom og en distanse mellom gammel og ny bydel.

### **B13**

Det anlegges et nytt bygningskompleks i den nordre delen av "trafikkøya", skilt fra Vinmonopol og ølutsalg med et park- / torgområde for å sikre siktaksen mot sjøen gjennom Torvgata's forlengelse.

Under anlegget anlegges en nedsenket parkeringsetasje. Denne kan også tillates under park- / torgområdet og det parkmessige parkeringsanlegget på bakkeplanet.

1. etasjen i B13 kan benyttes til foretningsformål.

På dekke over etableres boligvolumer i 2 etasjer med maksimal mønehøyde C+14,0.

Ubebygde dekke over foretningsformålet er felles uteområde for boligene.

Dersom vi beveger oss nordover fra den nye byutvidelsen går gang- sykkelveien gjennom trafikkområdet **TF**.

Det legges til rette for taxibåter og utvidelse av oppstillingsområde og kaiformål for fergehavnen.

Området bør i detaljeringen gis en parkmessig kvalitet med sittebenker, beplantning og gode marine detaljer på brygger osv.

Det kan etableres bygg i området for å betjene formålet med billettsalg, venteplasser for reisende med ferge og taxibåt, administrasjon mv.

### **B11**

Foreslått utnyttelse samsvarer i hovedsak med innspill til planen fra byggmester Johnny Jensen på vegne av Trikotasjen.

Det er foretatt mindre endringene for å kunne fremføre gang- og sykkelveien forbi området.

For ikke å bidra til "privatisering" av brygge-, gangveggnivå / bakkeplan tillates ikke boliger lavere enn 2.etg.nivå.

Nødvendig parkeringsdekning etter kommunens normer må dekkes på egen grunn.

### **TS2, trafikkområde sjø: Småbåthavn**

Det legges til rette for etablering av småbåthavn med flytebrygger og bølgedempende tiltak og anlegg for avfallshåndtering.

Før etablering av anleggene skal det dokumenteres hvordan nødvendig bilparkering skal løses.

Bryggeanleggene skal være åpne for alminnelig gangtrafikk.

Gang- sykkelveien går videre nordover langs parkdraget på innsiden av småbåthavnen. Parkdraget danner både et skille og en forbindelse mellom utbyggingsområdene i nord og syd.

Parken bør beplantes med trær som sammen gir en forbindende linje langs sjøen der bebyggelse "mangler". Utrustning og møblering tilrettelegger for, og inviterer til bruk.

### **B6**

Byggeområdet har blandet formål med bolig ikke lavere enn 2.etg.nivå, og kontor, foretning og evt. drivstoffutsalg, verksted og marinaanlegg på 1. etg. nivå.

Ved evt. lokalisering av drivstoffutsalg og marinaanlegg skal disse tilpasses de andre formålene i området i hht. offentlige forskrifter om brann- og eksplosjonsfare.

Det tillates etablering av drivstoffpumper og tilhørende anlegg for båttrafikken på flytekonstruksjon på utsiden av den offentlig gangvegen / strandpromenaden

Det tillates ikke parkering, møblering, oppsetting av reklameskilt eller andre elementer som hindrer offentlig ferdsel.

Det skal tilrettelegges for håndtering av avfall i området.

Skilting og reklame skal forelegges kommunen for godkjenning sammen med rammesøknad for tiltaket.

Utformingen skal ta hensyn til den sentrale beliggenheten i Kragerøs nye havnefront.

Bygningene skal ha varierende etasjehøyder og veggliv for å bryte opp bebyggelsen til "Kragerømålestokk"

Det ska tas hensyn til frisiktlinjen i forlengelsen av Ferrmannsbakkens gateløp.

Nødvendig parkeringsdekning etter kommunens normer må dekkes på egen grunn eller fremskaffes i parkeringsanlegg i nærområdet.

Det er viktig, her som i de øvrige utbyggingsområdene, å sikre mellomrom og "pauser" i bebyggelsen. Ubebygde arealer skal opparbeides med gode byrom-/ parkmessig kvaliteter.

## **B1 OG B2**

Byggeområdene reguleres til kontor, forretning og boligformål.

Boliger skal ikke lokaliseres med gulv lavere enn 1,2 meter over gang- sykkelveien / strandpromenade / bryggeplan på grunn av innsyn og sikkerhet.

Deler av bebyggelsen kan stedvis tillates å krage ut over gang- sykkelveien / strandpromenaden. Dette kan bidra til stadig skiftende opplevelser langs "bryggeslengen".

Det er også viktig at bebyggelsen varieres i bygningsliv, retninger og etasjeantall for å tilpasse bebyggelsen til Kragerøs målestokk.

Spesielt er det viktig at bebyggelsen trapper seg ned i møtet med den eksisterende bebyggelsen på Stilnestangen.

Avgrensingstiltakene mellom private og offentlige områder skal ha parkmessig kvalitet.

Hovedatkomsten til bebyggelsen vil være fra Ytre Strandveg.

Nødvendig parkeringsdekning skal fremskaffes innen utbyggingsområdet, eventuelt supplert i nødvendig grad i de nærliggende parkeringsanleggene ved tunnelinngangen.

Innerst i Kirkebukta etableres et parkområde som danner en viktig "pause" mellom de nye utbyggingsområdene i Kirkebukta og de eksisterende og nye byområdene på Stilsnestangen.

Her legges det til rette for etablering av en ny "bystrand" omgitt av et solrikt amfi med parkmessige kvaliteter.

I dette området etableres også et "knutepunkt" for gang- og sykkeltrafikk med en rampe som forbinder den høyereliggende gangvegen langs Kragerøveien med strandpromenaden og bryggeområdene.

## **B3 OG B4**

Byggeområdene er lokalisert på kote C+10,5 og C+ 8,5 over parkeringshus og tunnelutløpet for hovedinnfartsvegen til Kragerø.

Boligene har hovedatkomst fra Kragerøveien på kote C+13,5 hvor det er laget en liten utvidelse av veien som en forplass.

Etttersom fjellet reiser seg videre oppover med laveste nivå for den eksisterende bebyggelsen bak ca. på kote C+ 35,0 gir dette mulighet til etablering av ny bebyggelse som i liten grad er til ulempe for omgivelsene.

Med høyest gesims- / mønenivå på kote C+22,5 vil den nye bebyggelsen avsluttes ca. 12,5 m under bebyggelsen bak.

Bebyggelsen varieres i bygningsliv og etasjeantall for å bryte opp bygningsmassene.

Avgrensingstiltakene mellom private og offentlige områder skal ha parkmessig kvalitet.

Spesielt gjelder dette mot de ikke-bebygde arealene over P-huset

Boligene og park / torgområdene vil få attraktive utsiktstilvilkår og god adkomst til sentrum via Kragerøveien.

Det er en forutsetning for den nordre delen av B3 at luktproblematikk ved kjøring av slam fra renseanlegget løses på en tilfredsstillende måte.

## **PARKERINGSHUSANLEGGET UNDER B3 OG B4**

Det etableres et privat, felles parkeringshusanlegg med adkomst fra Ytre Strandveg.

Anlegget skal betjene nærliggende nye, og evt. eksisterende, boliger og næringsarealer med faste parkeringsplasser i henhold til kommunens krav til parkeringsdekning.

I tillegg kan hyttebeboere i skjærgården og faste brukere av småbåthavnen tilbys parkeringsplasser.

Overskytende parkeringsplasser kan disponeres til korttidsparkering.

## **Områdene rundt Biørnsbogsparken**

Områdene langs Parkveien er i samsvar med sentrumsplanen regulert til bevaringsområde.

Bebyggelsen omkring ytre del av Parkveien er fortsatt regulert til boligformål med tilhørende anlegg.

## **Byggeområde for offentlig formål mv.**

Bebyggelsen som avgrenses av Kragerøveien, Parkveien og stikkveien som ender i trappeforbindelsen ned mot

Fermannsbakken reguleres til offentlig formål O, og offentlig formål i kombinasjon med allmenntilgjengelig formål O/A, og i kombinasjon med boligformål O/B. Områdene er, som det fremgår over; samtidig regulert til bevaring.

## **BYGGEOMRÅDE FOR BLANDET FORMÅL, B7, B8, O, OA og OB**

Langs nordsiden av Ferrmannsbakken legges det til rette for ny bebyggelse med blandet formål over en sammenhengende, underliggende parkeringsløsning med samlet inn og utkjørsel i bunnen av bakken.

Bebyggelsen skal avtrappes langs gateløpet, og maksimalt være 3 etasjer over gatenivå (Ferrmannsbakken).

Ved utformingen av områdene I skal det tas hensyn til det nære naboskapet til det bakenforliggende bybevaringsområdet.

Parkeringsanlegget kan eventuelt forlenges videre inn under Kragerøveien og kobles sammen med / utgjøre en del av "Bytunnel"-prosjektet. Ordningen med det underliggende parkeringsanlegget medfører at den planlagte tunnelløsningen i toppen av Fermannsbakken kan sløyfes, og at trafikkbildet her kan forenkles til en mer trafikksikker løsning.

Omlagging av veglinjen i øverste del av Fermannsbakken medfører riving av ett bygg på sydsiden av vegen. På samme måte er det en forutsetning for utbygging av øverste del av B8-området og ny park mot Kragerøveien at bensinstasjonen rives. Det har vært en av forutsetningene i planarbeidet at bensinstasjonen skal flyttes til det nye drivstoffutsalget og marinaanlegget ved Kirkebukta.

B8-området må sees i sammenheng med de tilstøtende områdene i nord. Området kan benyttes til offentlig virksomhet, allmenntillegte formål evt. i kombinasjon med boligformål. Boliger skal normalt ikke ligge til gatenivå.

B7-området kan benyttes til kontor-,foretning- og boligformål i 2.og 3.etg.

#### **OMRÅDENE SYD FOR FERMANNSSBAKKEN, B9 og B10**

Byggeområdet B10 for blandet formål, bolig, kontor, foretning tillates med maksimalt 3 etasjer/ maks. byggehøyde: C+ 12,6. Boliger ikke lavere enn 2.etg.nivå.

Parkeringsdekning etter kommunens normer må dekkes på egen grunn.

Ved utformingen av anlegget skal det tas hensyn til utbyggingsområdets nærhet til kirken og parken.

Eksisterende boligområde B9 tillates fortettet / fornyet

Bebyggelsen skal avtrappes langs gateløpet, og maksimalt være 3 etasjer over gatenivå (Fermannsbakken).

Ved utformingen skal det tas hensyn til de tilstøtende bevaringsområdene med park og kirkebygg.

Parkering i henhold til kommunens norm dekkes på egen tomt.

Ved utformingen skal det tas hensyn til de tilstøtende bevaringsområdene med park og kirkebygg.

Det samme gjelder for bruk og utforming av de ubebygde delene av områdene

#### **GENERELT**

Ny bebyggelse skal ha et tidsmessig, moderne uttrykk, men skal samtidig tilpasses Kragerøs målestokk.

For å unngå målestokksbrudd bør store sammenhengende bygningsanlegg varieres i bygningsliv, retninger, høyder, farger og materialitet.

Skilting og reklametiltak kan ikke etableres uten kommunens godkjenning.

Offentlige arealer tilpasses krav om tilgjengelighet for alle, i henhold til Husbankens beskrivelse om tilgjengelighet

Kristiansand 27.02.2006



Jan Egil Løvdahl  
siv.ark.mnal.npa.

ARKITEKTFELLESKAPET  
**ARK·NET**  
SIVILARKITEKTER MNAL NPA

DOLVA AS • LØVDAHL AS • ASBJØRNSEN • JEBSEN-VINJE AS