

Notat

Vedlegg:

- Utkast til bestemmelser etter workshop
- Nytt plankart og temakart – ingen innholdsmessige endringer, bare tekniske.

Oppretta av Signe Vinje
 Prosjektnummer sweco.projectId
 Prosjekt sweco.name
 Kunde sweco.mainCustomer.name
 Prosjektleder sweco.projectManager.firstName
 sweco.projectManager.lastName

Forslag til endringer etter politisk workshop

I hovedutvalg for plan og bygg sin workshop om kommunedelplan for byggegrenser mot sjø 15. mars ble det enighet om en del grep i kommunedelplanen. Dette notatet oppsummerer endringene som er lagt frem. Bakerst i notatet vises oversiktskart over endringene, eksempel på hvordan byggegrenser fremstilles, og en veileder til kartportalen.

Alternative forslag til vedtak:

I rammen nedenfor vises forslag til hvordan endringsforslag kan formuleres. Det anbefales sterkt at punkt 1, første kulepunkt og punkt 2 foreslås. De andre punktene oppsummerer drøftingene i dette notatet og er ment som forslag til formulering.

1. Før planen sendes på høring skal følgende grep gjøres i plankartet:
 - Sentrumsformål i Helle og Stabbestad legges inn i samsvar med gjeldende kommuneplan.
 - Byggegrensene rettes som foreslått i notatet og vist i medvirkningsportalen. **[Legg inn unntak dersom det er aktuelt]**
 - Bestemmelsene rettes opp som foreslått i notatet **[Legg inn unntak dersom det er aktuelt]**
 - **[Eget punkt om andre endringer i byggegrensene]**
 - **[Eget punkt om andre endringer i bestemmelsene]**
 - «Rare» byggegrenser kan rettes opp
 - Byggegrenser for bryggeareal tas ut av plankartet.
2. Planbeskrivelse og konsekvensutredning skal oppdateres slik at det samsvarer med de endringene som er gjort.

Endringer i bestemmelsene

Følgende endringer er foreslått på bakgrunn av diskusjonen i workshopen. Utkast til bestemmelser er vedlagt.

2.2 Plankrav

Endring: Hovedprinsippet er at det ikke kan deles fra eller settes opp nye enheter uten reguleringsplan, men det åpnes nå for at det kan settes **opp én bolig pr. eiendom**.

Begrunnelse: Tverrpolitisk ønske om at det skulle være mulig å sette opp noen få boliger uten å måtte bekoste en hel reguleringsendring. En bestemmelse som åpner for noe utbygging må være så tydelig at det ikke er rom for tolkning om hvor mange og hvor denne utbyggingen kan finne sted. Derfor er det foreslått én bolig pr. eiendom.

I bestemmelse 3.2 f) vises det til utnyttingsgrad 100 m² BYA for nye bygninger.

Konsekvenser: Slik bestemmelsen er formulert vil det kunne bygges på eksisterende fradelte eiendommer som er avsatt til i boligformål i kommuneplanen, men som ikke er regulert. Fradeling tillates ikke uten reguleringsplan eller søknad om dispensasjon fra plankravet.

Dersom det skulle kunne bygges to boenheter pr. eiendom, kan i teorien tallet på boliger fordobles i disse områdene. Det er svært sannsynlig at et slik forslag vil bli stoppet med innsigelse.

De mest aktuelle områdene dette gjelder er deler av Rørvik, Østlandsgrend og Helle.

2.6 Byggegrense mot sjø

Punkt e)

Endring: Lagt til «[For eksisterende lovlig oppsatte brygger er byggegrense bryggekant](#)». Setningen om at det forutsettes at båthuset/naustet er i samsvar med utbyggingsformålet tas ut.

Begrunnelse: Tverrpolitisk ønske om at eksisterende brygger også skal kunne vedlikeholdes og bygges opp igjen ved skade, på lik linje med båthus. Setningen som tas ut er overflødig, siden utbygging alltid skal være i samsvar med utbyggingsformål ihht. Byggegrense mot sjø.

Konsekvenser: Dette vil medføre at eksisterende, lovlige, brygger kan settes opp igjen, men ikke utvides.

Punkt f)

Endring: Ny bestemmelse: «[Det kan tillates sjøboder etter søknad på inntil 4 m² i tilknytning til eksisterende lovlig oppsatte brygger innenfor formålene bolig, sentrum, LNF spredt bolig eller småbåthavn. Det kan gis tillatelse til tilsvarende mange sjøboder som det er boligeiendommer tilknyttet bryggen. Sjøbodene skal ikke redusere allmennhetens ferdsel i strandsonen, naturverdier, kulturminner eller virke dominerende i landskapet.](#)»

Begrunnelse: Tverrpolitisk ønske om å tilrettelegge for at innbyggere med fast bosetting i skjærgården får tilgang til sjøen. Mulighet for å oppbevare sjøboder er ett grep for å sikre tilgjengelighet til skjærgårdens kvaliteter. Måten bestemmelsen er utformet med *kan tillates etter søknad* gir signal om at det ikke er universell rett, men en mulighet i enkelte områder.

Konsekvenser: Dette medfører en mulig nedbygging av strandsonen. Vi har ikke oversikt over omfang, siden det ikke gjennomført noen analyse på lokaliseringene. Bestemmelsene avgrenser omfanget ved å bare åpne for en slik utbygging i utbyggingsformål, og ikke i områder for fritidsbolig.

Punkt g)

Endring: «[Brygger](#)» er lagt til, slik at bestemmelsen åpner for at tilrettelegging av *brygger*, infrastruktur, trafikkareal, havnepromenade og lignende tillates i samsvar med gjeldende arealformål utenfor byggegrensene uten at dette nødvendigvis gjør søknad om dispensasjon fra byggegrense mot sjø.

Begrunnelse: Endringen medfører at byggegrensene rundt bryggeareal kan tas ut av plankartet, selv om det ikke samsvarer med veilederen til Vestfold og Telemark fylkeskommune. Da vil byggegrensene i sentrum være enklere å forstå.

Konsekvenser: Endringen er ikke nødvendig for å få en byggegrenseplan, men vil gjøre planen enklere å forstå. Å bruke tid på å ta ut igjen bryggeareal vil ta noe tid, og således være en ekstra kostnad for kommunen.

2.12 Forbud mot camping

Endring: Første linje er endret fra:

«Innenfor følgende deler av Kragerø kommune er det forbudt å plassere midlertidige eller transportable konstruksjoner og anlegg (...)»

Til «[Midlertidige eller transportable konstruksjoner og anlegg \(...\) som ikke faller inn under allemannsretten i frilufsloven, tillates ikke på følgende områder:](#)»

Siste linje om frilufsloven tas ut.

Begrunnelse: Endringen gjør det tydeligere at forbudet mot camping ikke gjelder det «vanlige» friluftslivet som er hjemlet i allemannsretten, men andre midlertidige konstruksjoner. Innholdsmessig er det ingen endring fra eksisterende bestemmelse, der denne presiseringen stod i slutten av bestemmelsen.

3.2 Boligformål

Punkt f, første kulepunkt

Endring

Setningen som setter **krav om reguleringsplan** tas ut, fordi plankravet er hjemlet i 2.2. plankrav.

Punkt f, andre og tredje kulepunkt (utnyttingsgrad)

Endring: **Utvidelse inntil 10%** fjernes, slik at bestemmelsen blir «boliger kan utvides, men ikke over BYA 100 m²».

Nye boliger som er unntatt reguleringsplikt kan ha utnyttingsgrad på 100 m² BYA.

Parkering og brygger er ikke inkludert i BYA. Denne bestemmelsen er også lagt til under 3.3 Fritidsbebyggelse, 5.2 LNF spredt bolig og 5.3 LNF spredt fritidsbolig.

Begrunnelse: Tverrpolitisk ønske om at det skal være mulig å utvide boliger med mer enn 10%. Det øvre kravet om 100 m² BYA og ikke flere etasjer videreføres.

Siden det åpnes for at det kan bygges noen nye boliger, så bør bestemmelsene også bekrefte utnyttingsgraden. Da er det rimelig å ligge på samme utnyttingsgrad som utvidelse av eksisterende boliger.

Ifølge veilederen «Grad av utnytting», skal parkering regnes inn i BYA med mindre annet er spesifisert. I denne sammenhengen er det ikke ønskelig å regne parkering eller brygger inn i under de aktuelle 100 m².

Konsekvenser: Grepet kan få størst konsekvenser for de små boligene, som har mulighet til å bygges relativt kraftig ut. Det er positivt for bokvaliteten, men kan være negativt for landskapet og nabolaget, dersom landskapet er sårbart og området består av små, eldre hus.

Ved å utelate parkering og brygger fra BYA forenkles arbeide med å beregne BYA, både for søker og saksbehandler.

Punkt f, fjerde kulepunkt (utriggere)

Endring: Det åpnes for at dagens retningslinje i kommuneplanens arealdel om utriggere gjøres til en bestemmelse for de delene av arealformålet som har egenskap som småbåtanlegg. Det innebærer at [utriggere til eksisterende, lovlig brygger kan tillates for å erstatte en eksisterende akterfortøyning](#).

Tilsvarende bestemmelse står også under LNF spredt bolig, annen bebyggelse og anlegg og småbåthavn, samt i sjøområder.

Begrunnelse: Det er et politisk ønske om å åpne for at utriggere kan etableres, og at tilgangen til sjøen skal opprettholdes for fast bosatte. Det er åpnet for utriggere i arealformål som hjemler boliger fordi allerede er etablert lovlig brygger innenfor arealformålet. Det er ikke brukt tid på å kartlegge alle eksisterende, lovlig bryggene i boligformålene.

Konsekvenser: Det vil kunne etableres utriggere på «alle» små brygger som er lovlig oppført. Dette er ganske mange, men vi har ikke oversikt over omfanget. Utriggere er mer dominerende og beslaglegger et større sjøareal enn akterfortøyninger. Dette kan få konsekvenser for annen ferdsel, både i sjøen og tilgang til naboeiendommer. Samtidig settes det krav om at utriggere erstatter akterfortøyninger, noe som gjør sjøarealet mer oversiktlig og ferdselen tryggere.

3.3 Fritidsbebyggelse

Punkt b)

Endring: Samme som 3.2 boligformål, punkt f: [Brygger](#) inngår ikke i BYA.

Ny setning: [For pulttak og flatt tak er øvre gesimshøyde 4 m over gjennomsnittlig planert terreng](#).

Begrunnelse: Som nevnt i workshopen, så burde det settes gesimshøyde for pulttak og flatt tak. 4 meter er 0,5 meter lavere enn mønehøyde

Konsekvenser: Bestemmelsen vil gjøre det enklere for søker og saksbehandling å vite hvilke regler man skal forholde seg til. Siden byggehøyden settes noe lavere enn mønehøyde (5,4 m), men høyere enn høyeste gesimshøyde (3 m), vil bygningene trolig ikke bli mer dominerende enn andre fritidsboliger.

3.11 Andre typer bebyggelse og anlegg

Endring:

Punkt a): Det er lagt inn en ny bestemmelse som viser at [definisjonen av formålet er lagt inn som egenskap i plankartet](#).

Punkt b) Det åpnes for utriggere fra brygger. For mer informasjon se 3.2 boligformål, punkt f, fjerde kulepunkt (utriggere).

Begrunnelse: Mindre brygger og bryggeareal på land er lagt inn med dette arealformålet fordi plan- og bygningsloven med forskrifter ikke hjemler arealformålet «småbåtanlegg» i kommuneplanens arealdel. For å unngå å ramse opp alle småbåtanleggene i bestemmelsene, viser bestemmelsene til egenskapene i plankartet.

3.11 Andre typer bebyggelse og anlegg

Endring: Oversikt over kombinerte formål legges inn.

Begrunnelse: Kombinerte formål som finnes i gjeldende planer vises for å avklare hvilke hovedformål som kombineres. Det er ingen praktisk endring fra gjeldende plan.

5.1 Fellesbestemmelser til LNF-områder

Punkt a

Endring: Bestemmelsen om **oppføring av driftsbygning på Dønnvik gård** tas ut.

Begrunnelse: Tiltaket er avklart og bestemmelsen er ikke lenger relevant.

Punkt b

Endring: Følgende setning utgår: **Hvis forholdene ligger til rette for at fellesanlegg i nærheten kan benyttes, kan søknad avslås.**

Begrunnelse: Tverrpolitisk enighet om at det skal være mulig å gjenoppføre naust/båthus uten å måtte flytte til fellesanlegg i nærheten.

5.2 LNF spredt bolig (LSB)

Punkt c

Endring: Samme endring som 3.2 boligformål, punkt f, andre kulepunkt: **Boliger kan utvides, men ikke over 100 m² BYA. Brygger inngår ikke i BYA.**

Punkt h

Endring: Samme som for 3.2 boligformål, punkt f), fjerde kulepunkt (utriggere): Det åpnes for **utriggere fra brygger** for å erstatte akterfortøyning.

5.3 LNF spredt fritidsbolig (LSF)

Punkt f)

Endring: Samme endring som 3.2 Boligformål, punkt f, andre kulepunkt: **Brygger inngår ikke i BYA.**

6.1 Sjøområder (V, FE, FI, AKV)

Punkt c)

Endring: **Utriggere som tillates i henhold til 3.2 f), 3.11 b) og 5.2h) kan etableres i sjøområder.**

Begrunnelse: Utriggere vil i de fleste tilfeller ha tilknytning til et arealformål på land og i sjø. For å sikre hjemmel til sjøområder som ikke er avsatt til småbåthavn, åpnes det for at utriggere som har tillatelse i formål knyttet til bolig og andre typer bebyggelse og anlegg, også kan ligge i sjø.

Sjøarealet rundt småbåthavner vises som et eget arealformål. Her må utriggerne etableres innenfor sjøarealet. Derfor er ikke 6.2 Småbåthavn tatt med i oppstillingen.

Konsekvenser: Samme konsekvensvurdering som 3.2 boligformål, punkt f, fjerde kulepunkt (utriggere).

Endringer i plankartet

Byggegrenser

På siste side i dette dokumentet er oversiktskart over områder der byggegrensen er endret. Forslaget til endring vises også på [medvirkningsportalen](#), hovedkartlag «Byggegrense og hjelpelinjer» og underkartlag «Byggegrenser endringer etter workshop».

Byggegrenser er endret med følgende utgangspunkt:

- Byggegrensene er justert i boligformål for registrerte boliger. Fritidsboliger i boligformål har ikke fått justerte byggegrenser.
- Uthus er inkludert i byggegrensene, unntatt uthus som ligger nærmere sjøen enn 15 meter. Byggegrensene for naust (i fasadeliv) er sikret i bestemmelsene.
- Der det er hensiktsmessig er boliger som før hadde byggegrense «alene» med 5 m i hver retning, inkludert i den sammenhengende byggegrensen, eller slått i sammen til større «øyer».
- Ledige, ubebygde boligtomter har fått byggegrense dersom de ikke hadde det fra før.
- Der er mulig å rydde i sentrum ved å ta vekk byggegrenser for småbåtanlegg, men det vil medføre en økt kostnad.
- Enkelte feil er rettet opp.

| Sted | Endring |
|-------------------------------|---|
| Borteid | Inkludert uthus i boligtomt. |
| Helle øst | Endringer på sammenhengende linje for å inkludere uthus. |
| Lovisenberg | Flere endringer for å inkludere uthus og forenkle byggegrensene. |
| Malmhella | Ingen endring. Boliger ligger fortsatt som «øyer». Sammenhengende linje er ikke satt grunnet nærhet til sjø naturtyper. |
| Valberg | Inkludert uthus for en bolig. |
| Ytre Kalstadkilen nord | Innlemme en bolig i sammenhengende linje |
| Indre Kalstadkilen | Flere endringer for å inkludere uthus. Boligformål på Lindtvedt har fått byggegrense |
| Ytre Kalstadkilen sør | Flere endringer for å inkludere uthus og innlemme «single» boliger i den sammenhengende linjen |
| Øya (Sentrum) | Flere endringer for å inkludere uthus og innlemme «single» boliger i den sammenhengende linjen. |
| Smedsbukta - Rørvik | Flere linjer for å inkludere uthus og innlemme «single» boliger i den sammenhengende linjen |
| Kammerfosselva | Tilpasse byggegrensen til arealformål |
| Kil | Inkludere uthus |

| | |
|---------------------------------|---|
| Stabbestad | Inkludere to boliger som ikke hadde byggegrense i boligformål. Byggegrensen er satt i 15-meterslinja og fasadeliv. Kyststien er hensyntatt. |
| Portør nord | Sammenhengende linje mellom to bolighus i samme formål. Veg og 15-meterslinjen fungerer som avgrensning. |
| Tåtøy Østre - Tåtøybukta | Sette inn byggegrenser til fritidsboliger som mangla |
| Bærøy: Bråtøyskogen | Inkludere ubebygde boligtomter med tydelig avgrensning mot sjø. Byggegrense justert til formålsgrense de fleste steder, men det legges ikke opp til nye bygninger nærmere sjøen enn eksisterende bygninger på tomta. Det tas også hensyn til stier og naturtyper. |
| Bærøy: Dønnevik | Inkludere uthus |
| Jomfruland, Åsvikbrygga | Innlemme bolig sammen med naboformålet (kombinert formål) |
| Arøy sør | Ingen endring. Området er satt av til fritidsbolig, men i samsvar med prinsipp i kommuneplanen skal boliger på øyer uten fastlandsforbindelse behandles som hytter. I kommuneplanens arealdel bør boligformålet endres. |

Andre endringer i kartet

Sentrumsformål

Planforslaget som er lagt frem til høring viser feil arealformål i deler av Helle og Stabbestad. I stedet for at sentrumsformålet i kommuneplanens arealdel er videreført, har planen fått arealformål fra gjeldende reguleringsplaner. Dette fører til at utviklingen av disse områdene begrenses til dagens arealbruk, noe som ikke nødvendigvis vil være ønskelig i fremtiden. Plankartet bør rettes opp slik at sentrumsformålene i kommuneplanens arealdel videreføres.

Rare byggegrenser

Retningslinjene som har lagt til grunn for fastsetting av byggegrensene har enkelte steder ført til at byggegrensene er blitt litt «rare» og vanskelige å følge opp i byggesaker. Det gjelder særlig der 15-metersgrensen møter en husvegg.

For å unngå at det komme veldig mange innspill på slike former, kan det være fornuftig å ta en gjennomgang før planen legges på høring.

Småbåthavn

På workshopen kom det frem at det var vanskelig å forstå byggegrensene i sentrum, fordi det både er byggegrense på land og for småbåtanlegg og havneområde i vann. Dette er gjort i samsvar med fylkeskommunens veileder. For å gjøre planen mer lesbar, er det nå foreslått endringer i bestemmelsene (se punkt 2.6 g) som sikrer at brygger kan tillates i samsvar med arealplan. Dermed vil det være mulig å ta bort byggegrensene i sjøen.

Dette vil føre til merarbeid, som strengt tatt ikke er nødvendig, men kan gjennomføres dersom det er ønskelig.

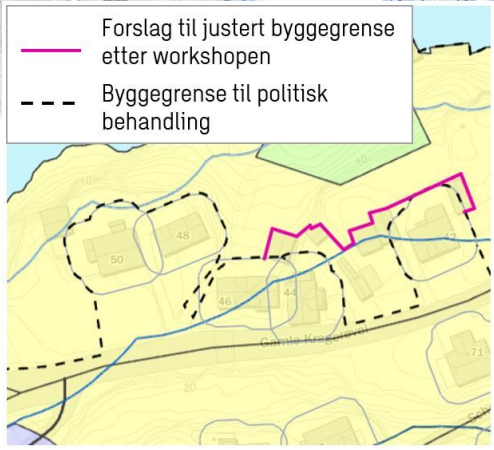
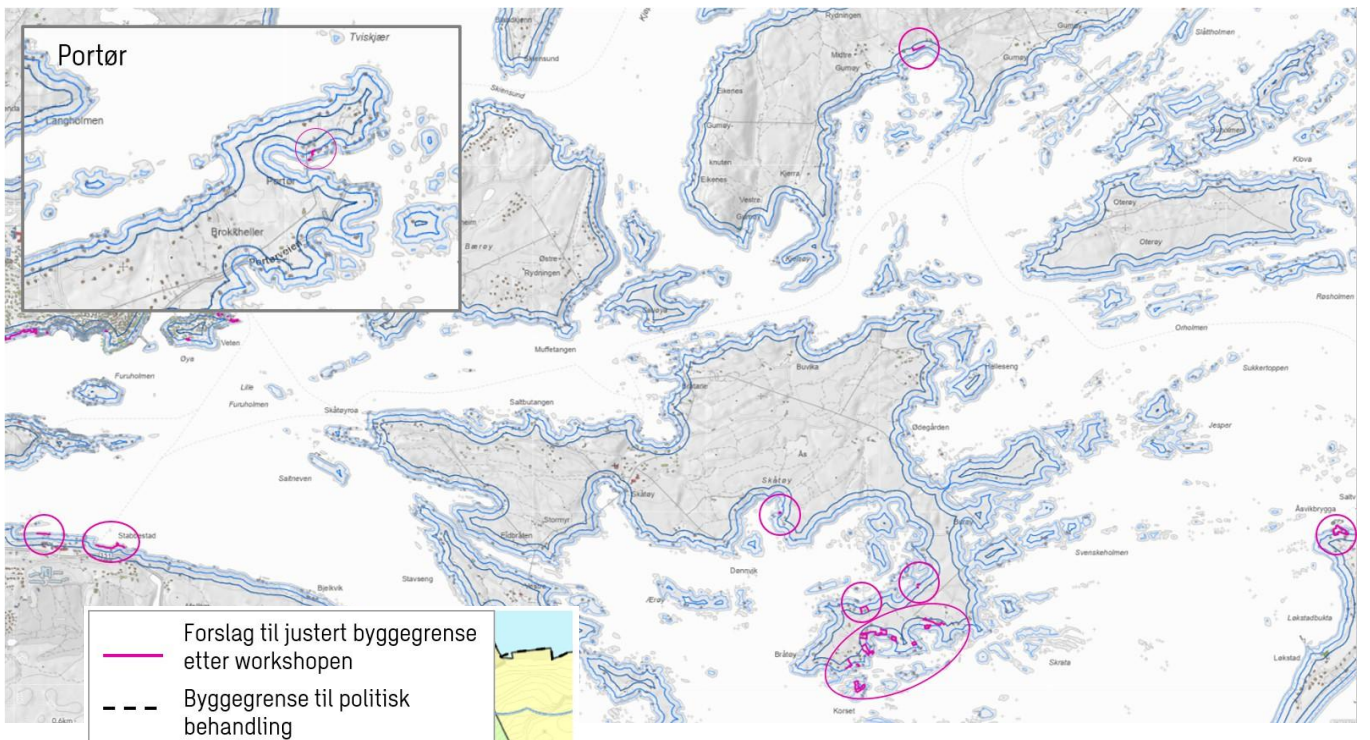
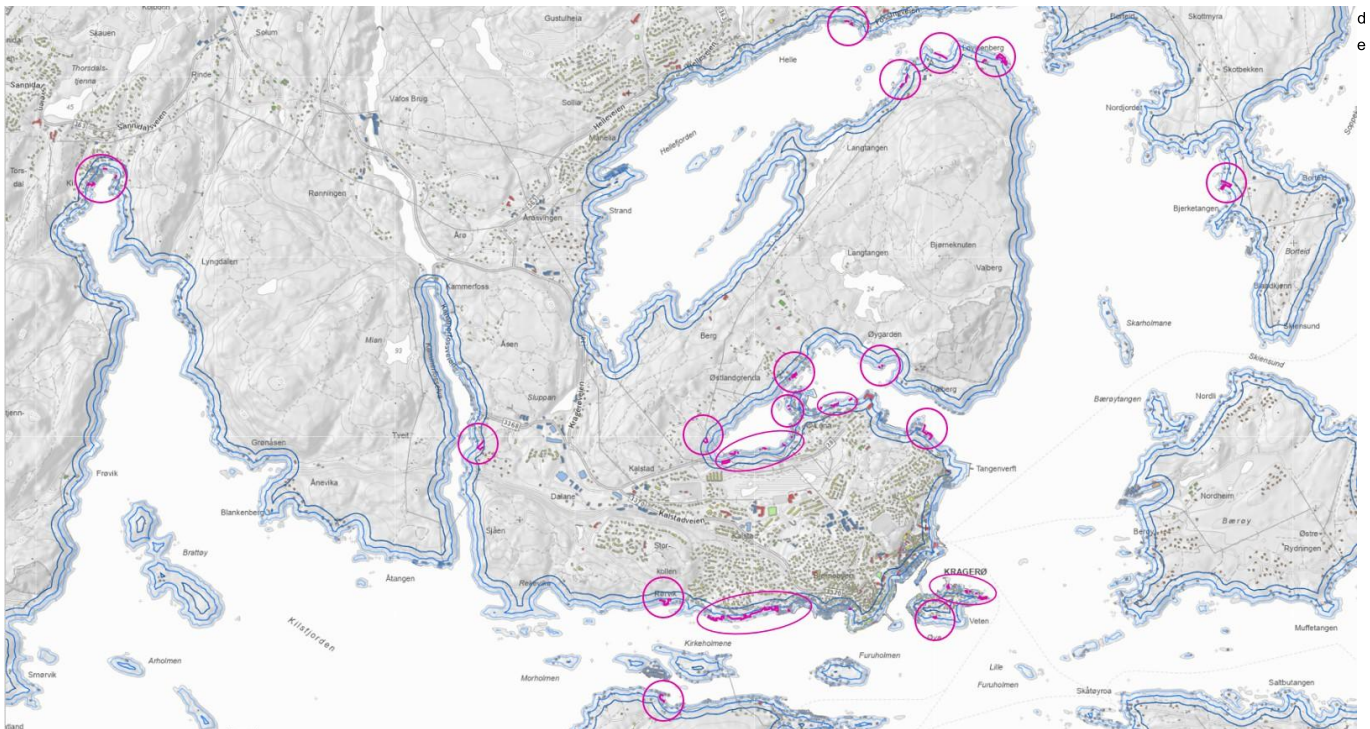
Andre tema

Energiproduksjon:

I workshopen ble det fremhevet et ønske om å tillate solceller. Det ble avklart at kommuneplanens bestemmelse er dekkende nok, og at denne planen henviser til kommuneplanen. Vindmøller, eller små vindturbiner, ble også drøftet. Siden utvalget ikke udelt av enige er det ikke lagt inn noe alternativ.

Oversiktskart over områder der byggegrensen er endret

22.03.2023



Veiledning: Bruk av kartportalen

Prosjektnummer sweco.projectId
Prosjekt sweco.name

Medvirkningsportal: [Kragerø kart medvirkning Arealinnspel \(geodataonline.no\)](https://kragero.kart.medvirkning.no)

Innspill til ny arealbruk i kommuneplanens arealdel for Kragerø kommune

Zoom inn og ut (du kan også bruke hjulet på musen)

Klikk i kartet for å tegne flaten, dobbelt-klikk for å avslutte.

Velge kartlag

Tegnforklaring

Måle lengede

Måle areal

Menyene er ikke i bruk

Skifte bakgrunnskart, f.eks. til flyfoto

Informasjon

Kartlagene er sortert etter kategori. Klikk på den lille trekanten for å se alle lagene.

«Øyet» må være påskrudd, både på hovedkategorien og på kartlaget for at kartlaget skal vises.

Kartlagsliste

- Byggegrense, endring etter workshop
- Byggegrenser
- Bygningsbuffer
- Funksjonell strandsone
- Avstandslinjer
- Områder der det er tatt særlige hensyn til kulturminner, naturmangfold og friluftsliv
- Havneanlegg, bygningstyper og eiendomskart
- Forskjellige kartlag knyttet til utredningstema
- Kraftlinjer
- Utkast til kommunedelplan som skal på høring
- Gjeldende arealplaner; sentrumsplan reguleringsplaner, kommuneplan