

G/bnr. 16/24,41 m.fl. – detaljregulering for

# HELLESUND OG SKARBO

KRAGERØ KOMMUNE - PlanID 2024005

HELLESUND UTVIKLING AS  
Rev. 28.02.2025

ARKITEKTHUSET  
LUNØE & LØFFLER

SIVILARKITEKTER  
MNAL

## Innhold

|                                                                                              |          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>KRAGERØ KOMMUNE – PlanID 2024005 .....</b>                                                | <b>4</b> |
| <b>G/BNR 16/24,41 M. FL – DETALJREGULERING FOR HELLESUND OG SKARBO .....</b>                 | <b>4</b> |
| <b>1 Sammendrag.....</b>                                                                     | <b>4</b> |
| 1.1 Sammendrag .....                                                                         | 4        |
| <b>2 Bakgrunn.....</b>                                                                       | <b>5</b> |
| 2.1 Hensikten med planen .....                                                               | 5        |
| 2.2 Forslagstiller, plankonsulent og eierforhold .....                                       | 5        |
| 2.3 Tidligere vedtak som er av betydning for planarbeidet .....                              | 5        |
| 2.4 Utbyggingsavtaler .....                                                                  | 5        |
| 2.5 Krav om konsekvensutredning .....                                                        | 5        |
| <b>3 Planstatus og rammebetingelser.....</b>                                                 | <b>6</b> |
| 3.1 Overordnede planer og formål .....                                                       | 6        |
| 3.2 Gjeldende reguleringsplaner. ....                                                        | 6        |
| 3.3 Igangsatt planarbeid i nærheten av planområdet. ....                                     | 7        |
| 3.4 Temaplaner eller andre planer som legger føringer for utforming, arealbruk etc. ....     | 7        |
| 3.4.1 Kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018 - 2030.....                                   | 7        |
| 3.4.2 Regional plan for samordna areal og transport i Telemark 2015-2025 (ATP-Telemark)..... | 7        |
| 3.4.3 Regional plan for klima og energi 2019-20269 .....                                     | 7        |
| 3.4.4 Klima og energiplan for Kragerø kommune.....                                           | 7        |
| 3.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer .....                                        | 7        |
| 3.5.1 Rikspolitiske retningslinjer for styrking av barn og unges interesser .....            | 7        |
| 3.5.2 Statlige retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging .....     | 7        |
| 3.5.3 Statlige retningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene.....               | 7        |
| 3.6 Statlige retningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen .....   | 7        |
| 3.7 Eiendomsforhold .....                                                                    | 8        |
| <b>4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold .....</b>                              | <b>8</b> |
| 4.1 Beliggenhet og avgrensning/størrelse på området .....                                    | 8        |
| 4.2 Historikk og tidligere bruk av området .....                                             | 9        |
| 4.3 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk .....                                          | 10       |
| 4.4 Stedets karakter .....                                                                   | 10       |
| 4.5 Landskap .....                                                                           | 12       |
| 4.6 Kulturminner og kulturmiljø .....                                                        | 12       |
| 4.7 Naturverdier .....                                                                       | 12       |
| 4.8 Rekreasjonsverdier/rekreasjonsbruk, uteområder .....                                     | 13       |
| 4.9 Trafikkforhold .....                                                                     | 13       |
| 4.10 Barn, unge og eldres interesser .....                                                   | 14       |
| 4.11 Sosial infrastruktur .....                                                              | 15       |
| 4.12 Universell tilgjengelighet .....                                                        | 15       |
| 4.13 Teknisk infrastruktur .....                                                             | 16       |
| 4.14 Grunnforhold .....                                                                      | 16       |

|        |                                                             |    |
|--------|-------------------------------------------------------------|----|
| 4.15   | Støyforhold                                                 | 16 |
| 4.16   | Luftforurensning                                            | 16 |
| 4.17   | Elektromagnetisk stråling                                   | 17 |
| 4.18   | Risiko- og sårbarhet                                        | 17 |
| 4.19   | Næring                                                      | 17 |
| 4.20   | Analyser og utredninger                                     | 17 |
| 5      | Planprosessen.....                                          | 18 |
| 5.1    | Oppstartsmøte                                               | 18 |
| 5.2    | Medvirkningsprosess, varsel om oppstart                     | 18 |
| 5.3    | Innkomne innspill etater                                    | 20 |
| 5.4    | Innkomne innspill naboer                                    | 27 |
| 6      | Beskrivelse av planforslaget .....                          | 28 |
| 6.1    | Planlagt arealbruk                                          | 28 |
| 6.2    | Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål                   | 28 |
| 6.2.1  | <b>Boligbebyggelse</b> .....                                | 28 |
| 6.2.2  | <b>Boligbebyggelse</b> .....                                | 28 |
| 6.2.3  | Renovasjonsanlegg.....                                      | 29 |
| 6.2.4  | Kjøreveg .....                                              | 29 |
| 6.2.5  | Fortau .....                                                | 29 |
| 6.2.6  | Annen veggrunn.....                                         | 29 |
| 6.2.7  | Leskur .....                                                | 30 |
| 6.2.8  | Kollektivholdeplass .....                                   | 30 |
| 6.2.9  | Hensynssone friskt H140.....                                | 30 |
| 6.2.10 | Hensynssone høyspenningsanlegg H370 .....                   | 30 |
| 6.2.11 | Bestemmelsesområde #1.....                                  | 30 |
| 6.2.12 | Bestemmelsesområde #2.....                                  | 30 |
| 6.3    | Bebyggelsens plassering og utforming                        | 31 |
| 6.4    | Boligmiljø/bokvalitet                                       | 37 |
| 6.5    | Parkering                                                   | 38 |
| 6.6    | Tilknytning til infrastruktur                               | 39 |
| 6.7    | Trafikkløsning                                              | 39 |
| 6.8    | Planlagte offentlige anlegg                                 | 39 |
| 6.9    | Miljøoppfølging                                             | 39 |
| 6.10   | Universell utforming                                        | 40 |
| 6.11   | Uteoppholdsareal                                            | 40 |
| 6.12   | Landbruksfaglig vurderinger                                 | 40 |
| 6.13   | Kollektivtilbud                                             | 41 |
| 6.14   | Kulturminner                                                | 41 |
| 6.15   | Sosial infrastruktur                                        | 41 |
| 6.16   | Kriminalitetsforebygging                                    | 41 |
| 6.17   | Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett | 41 |
| 6.18   | Plan for avfallshenting                                     | 37 |
| 6.19   | Avbøtende tiltak med hensyn til ROS                         | 37 |

|      |                                               |           |
|------|-----------------------------------------------|-----------|
| 6.20 | Rekkefølgebestemmelser                        | 42        |
| 7    | Konsekvensutredning .....                     | 44        |
| 8    | Virkninger/konsekvenser av planforslaget..... | 45        |
|      | <b>Planfaglige vurderinger.....</b>           | <b>45</b> |
| 8.1  | Overordnet plan                               | 45        |
| 8.2  | Krav om planprogram/konsekvensutredning       | 45        |
| 8.3  | Folkehelse                                    | 45        |
| 8.4  | Kriminalitetsforebygging                      | 45        |
| 8.5  | Landskapsvirkning                             | 45        |
| 8.6  | Estetikk                                      | 45        |
| 8.7  | Landskapskvaliteter                           | 45        |
| 8.8  | Lokaliseringsfaktorer                         | 46        |
| 8.9  | Fortetting med kvalitet                       | 46        |
| 8.10 | Grønnstruktur                                 | 46        |
| 8.11 | Utbyggingsrekkefølge                          | 46        |
| 8.12 | Utbyggingsavtale                              | 46        |
| 8.13 | Naturmangfoldloven                            | 48        |
| 8.14 | Friluftsinnteresser                           | 49        |
| 8.15 | Fiskeinteresser                               | 49        |
| 8.16 | Enøk                                          | 49        |
| 8.17 | Naturfarer                                    | 50        |
| 8.18 | Høyspentlinje                                 | 50        |
| 8.19 | Tilgjengelighet                               | 50        |
| 8.20 | Leke- og oppholdsareal                        | 50        |
| 8.21 | Landskapsplan                                 | 50        |
| 8.22 | Trafikkforhold                                | 50        |
| 8.23 | Vegutforming                                  | 51        |
| 8.24 | Kollektivtrafikk og trafiksikkerhet           | 51        |
| 9    | Avsluttende kommentar .....                   | 51        |

## KRAGERØ KOMMUNE – PlanID 2024005

### G/BNR 16/24,41 M. FL – DETALJREGULERING FOR HELLESUND OG SKARBO

## 1 Sammendrag

### 1.1 Sammendrag



Oversiktskart – Eksisterende planområdet Fossingveien i vest og Hellesund i øst, er markert med rød skravur. Planutvidelsen, Skarbo skole, er markert med blå stipla linje.

I 2017 startet arbeidet med å regulere området Hellesund, med formål bolig, fritidsboliger, småbåtbrygger med mer. Innenfor planen inngikk også fellesformål og trafiksikkerhetstiltak langs Fossingveien. I forbindelse med trafiksikkerhetstiltakene ble også en mindre del av fylkesveien, ca. 850m lengre vest, langt inn i reguleringsplanen. Reguleringsplanen ble vedtatt i 2020.

I 2023 ble en mindre endring av planen for Hellesund vedtatt.

Det ønskes nå å utvide planområdet i nord for å innlemme Skarbo skole, samt en omregulering av reguleringsplanen for Hellesund.

Ny plan vil erstatte gjeldende plan «Detaljreguleringsplan for Hellesund, g/bnr. 16/24 m.fl. og en mindre del av Fv. 201 Fossingveien», PlanID 2020162 i sin helhet. Det vil kun være endring av plan for den delen som omhandler Hellesund.

Siden deler av planområdet allerede er regulert, med tilhørende beskrivelse, tar denne beskrivelsen kun for seg det utvidete arealet i nord, eiendommen Skarbo skole.

## **2 Bakgrunn**

### **2.1 Hensikten med planen**

Hensikten med en detaljreguleringsplan omhandler to forhold:

1. Endre formålet fra boligbebyggelse til fritidsbebyggelse for to områder innenfor eksisterende reguleringsplan, merket med BKS2 og BKS4 på gjeldende reguleringsplan.
2. Åpne opp for boligbebyggelse innenfor den nedlagte Skarbo skole, samt oppføring av nye boenheter på eiendommen. Tiltakshaver ønsker å tilby rimelige boenheter på Hellesund, noe som er etterspurt av beboere i området. Skarbo skole har en forholdsvis stor bygningsmasse og representerer et potensiale der bygningen ønskes ombygget til leiligheter med ulike størrelser.

### **2.2 Forslagstiller, plankonsulent og eierforhold**

Forslagsstiller er Hellesund Utvikling AS v/ Tim Kronborg og Andrew Howatson

Reguleringsarkitekt er Arkitekthuset Kragerø AS v/ David Løffler og Grethe Haustveit

Eier av g/bnr. 16/41 er Kragerø Lagerhotell AS. Hellesund Utvikling AS har inngått samarbeid med grunneier om å utvikle området.

### **2.3 Tidligere vedtak som er av betydning for planarbeidet**

Hellesund Eiendom AS sendte i mars 2024 en forespørsel til kommuner der det ønsket en prinsippavklaring før en reguleringsprosess ble startet. I løpet av mai 2024 var saken oppe til politisk behandling og både Hovedutvalget for Plan og bygg, Formannskapet og Kommunestyret stilte seg positive til at det ble igangsatt arbeid med omregulering av gjeldende plan Hellesund, samt en utvidelse for å innlemme eiendom g/bnr. 16/41 Skarbo.

### **2.4 Utbyggingsavtaler**

Det vil bli utarbeidet en utbyggingsavtale mellom utbygger og Kragerø kommune vedrørende infrastruktur.

### **2.5 Krav om konsekvensutredning**

Planen er vurdert i forhold til Forskrift om konsekvensutredninger. Planlagte tiltak er vurdert til ikke å omfattes av forskriftens §2 og 3, og følgelig ikke krever planprogram eller konsekvensutredning.

### 3 Planstatus og rammebetingelser

#### 3.1 Overordnede planer og formål

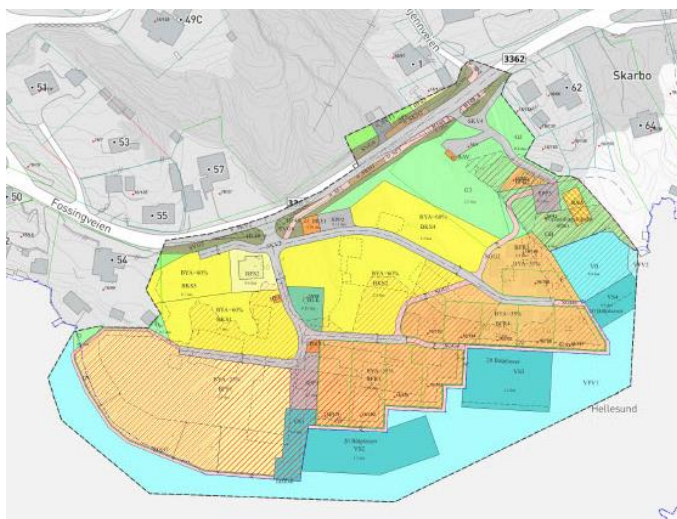


Kart: Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanen er eiendom g/bnr. 16/41 Skarbo skole avsatt til boligbebyggelse. Deler av eiendommen er vist med fareområde i forbindelse med høyspenningsanlegg.

Eiendom g/bnr. 16/164 er vist med LNRF-areal og arealene langs Fossingveien som spredt boligbebyggelse.

#### 3.2 Gjeldende reguleringsplaner.



Kart: Gjeldende reguleringsplan «Detaljreguleringsplan for Hellesund, g/bnr. 16/24 m.fl. og en mindre del av Fv. 201 Fossingveien». Delen som omhandler Fossingveien ligger ca. 850 meter vest for Hellesund.

Området Skarbo er i dag ikke regulert.

### 3.3 Igangsatt planarbeid i nærheten av planområdet.

Det er ingen igangsatte reguleringsplaner i umiddelbar nærhet til planområdet. På kommunen sin kartside viser igangsatt planarbeid ca. 750m vest for planområdet, «Skjørtjenn-Dammen» med PlanID 182.

### 3.4 Temaplaner eller andre planer som legger føringer for utforming, arealbruk etc.

- 3.4.1 Kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018 - 2030
- 3.4.2 Regional plan for samordna areal og transport i Telemark 2015-2025 (ATP-Telemark)
- 3.4.3 Regional plan for klima og energi 2019-2026
- 3.4.4 Klima og energiplan for Kragerø kommune

### 3.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

#### 3.5.1 Rikspolitiske retningslinjer for styrking av barn og unges interesser

Målet er å sikre barn og unge trygge og stimulerende omgivelser i oppveksten uavhengig av bosted, sosial og kulturell bakgrunn.

Disse retningslinjene retter seg i første rekke mot barns bolig- og oppvekstmiljø. Likevel vil det være naturlig i den grad det er hensiktsmessig å gjøre anbefalinger og krav gjeldende også for fritidsbebyggelse, bl.a. når det gjelder krav til fysisk og sosial trygghet, krav til uteoppholdsareal og/eller tilgang til egnede aktivitets/lekeområder.

#### 3.5.2 Statlige retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Målet er å fremme effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, samt fremme helse, miljø og livskvalitet.

#### 3.5.3 Statlige retningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene

Målet for klima- og energiplanleggingen er å redusere klimagassutslipp, og å sikre mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging i kommunene.

### 3.6 Statlige retningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

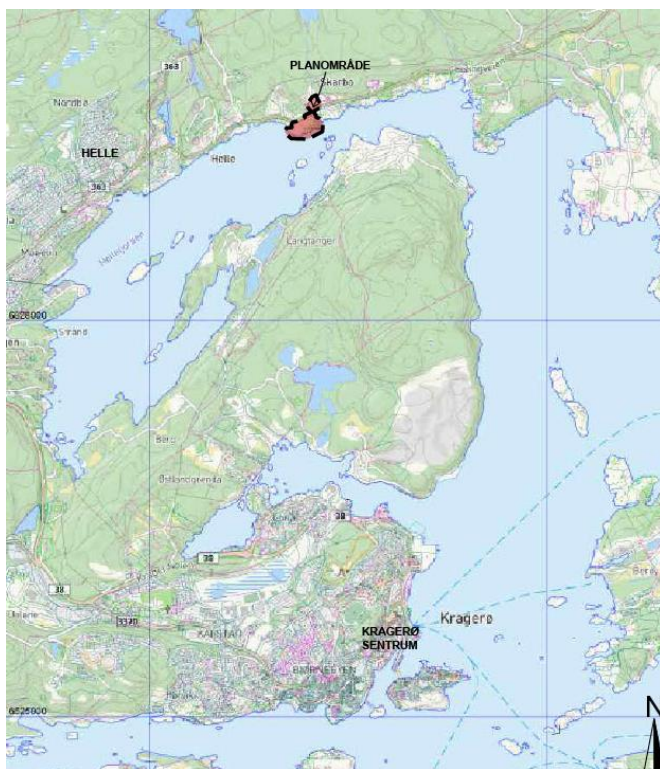
Formålet med retningslinjene er å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk i 100-metersbelte langs sjøen. Der målet er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen.

### 3.7 Eiendomsforhold

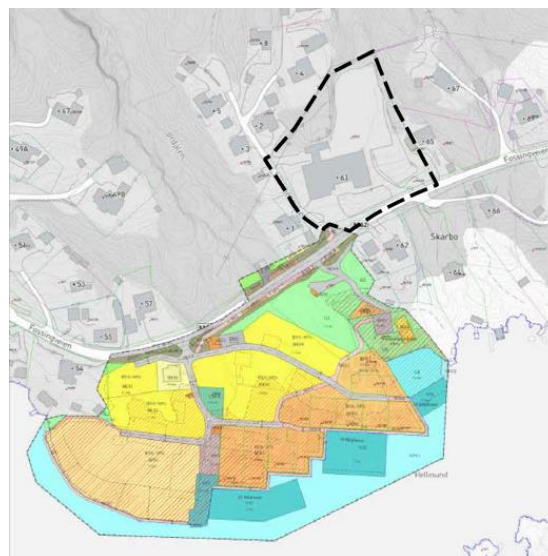
| Gnr. | Bnr. | Navn                   |
|------|------|------------------------|
| 16   | 1    | Inger Helene Skarbo    |
| 16   | 41   | Kragerø Lagerhotell AS |
| 16   | 165  | Tommy Johnsen          |
| 16   | 164  | Kragerø kommune        |
| 84   | 1    | Telemark fylkeskommune |

## 4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

### 4.1 Beliggenhet og avgrensning/størrelse på området



Oversiktskart



Kart som viser eksisterende reguleringsplan Hellesund og ny plangrense i nord

Planområdet ligger på Helle i Kragerø kommune og har en størrelse på 7,8daa.

Planavgrensningen er lagt i eiendomsgrensen for Skarbo skole (g/bnr. 16/24), senterlinje Fossingveien (g/bnr. 84/1) og vegkant Svarttjennveien (g/bnr. 16/1). Innenfor planavgrensningen ligger også to mindre eiendommer (g/bnr. 16/164 og 165).

## 4.2 Historikk og tidligere bruk av området



1881 kart – ortofoto 1948



1881 kart – ortofoto 1964



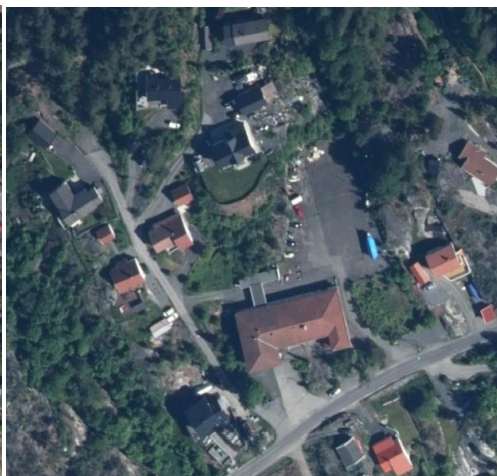
1881 kart – ortofoto 1981



1881 kart – ortofoto 2004



1881 kart – ortofoto 2013



1881 kart – ortofoto 2022

Skarbo skole ble etablert på 50-tallet og som ortofotoene viser har skoleeiendommen endret seg lite. Det har blitt bygd noen flere boliger i området, men ser forholdsvis uforandret ut etter ca. 1980.

Sarbo skole ble nedlagt 2009 og i dag leies den hovedsakelig ut som lager. Skarbo Kultursenter, som er et dugnadsbasert senter, holder til i deler av underetasjen.

#### 4.3 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk



Naturbase kart – Grunnlag for arealregnskap.

Eiendommen er i hovedsak bebygget. Illustrasjonen viser arealbruken innenfor planavgrensningen og områdene rundt:

Mørk rosa: Areal som brukes til undervisning (for eksempel skoler, universiteter eller lignende).

Lys rosa: Areal som brukes til boligbebyggelse.

Lys grønn: Skog med middels bonitet. Oransje: samferdselsareal

#### 4.4 Stedets karakter

Eiendommen er stort sett bebygget og består av skolebygningen inkl. gymsal, skolegård, noe trafikkarealet og skogsområder.



Ortofoto av planområdet



Google maps, skolen sett fra Fossingveien.



Skolen sett fra nord



Skolebygningen og ta/tilbygg mot nord



Skolebygningen sett fra øst



Underetasjen sett fra øst

#### 4.5 Landskap

Landskapet er i Naturbase kart beskrevet som «*Landskapstypen omfatter fjordlandskap der dalformen er relativt åpen og middels sterkt nedskåret fra omkringliggende åser, fjell og slettelandskap. Landskapet er tydelig preget av intensiv arealbruk med et større tettsted, småby eller fritidsbebyggelse med høy bygningstetthet*».

Eiendommen strekker seg fra Fossingveien, som ligger på ca. kote 10, og opp til kote 22 i nord. Terrenget stiger ytterligere nord for planavgrensningen. Skolens uteområde nord for skolebygningen ligger på ca. kote 17.

#### 4.6 Kulturminner og kulturmiljø

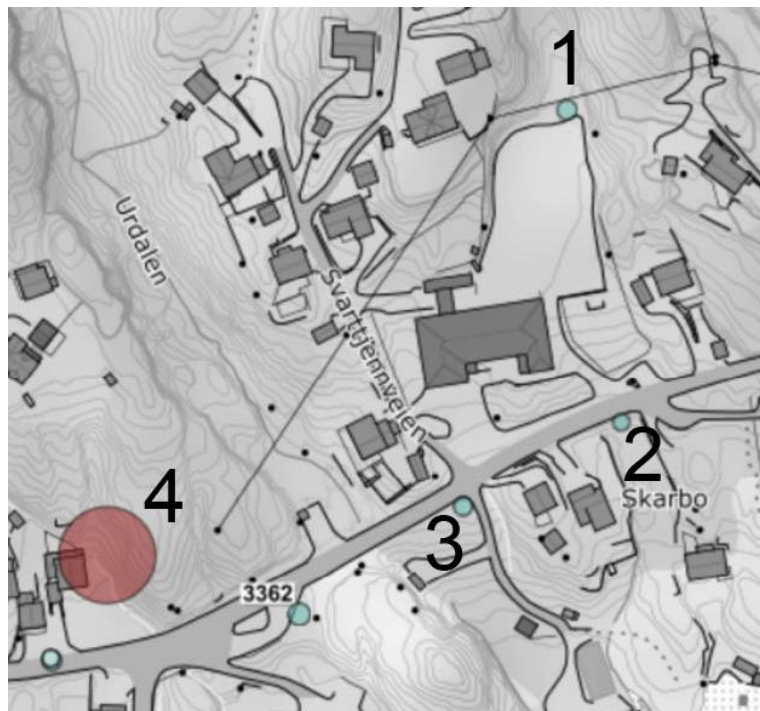
Riksantikvarens kulturminnesøk viser ingen registrerte kulturminner i eller nær planområdet.

#### 4.7 Naturverdier

##### Naturvernområder og naturtyper

Miljødirektoratets naturbase kart viser ingen registreringer innenfor, eller i nærheten av, planavgrensningen.

##### Arter



Artskart

På Skarbo er det gjort observasjoner av fuglearter av stor forvaltningsinteresse:

1. Flaggspett. Arten er registrert nord i planavgrensningen. Arten er kategorisert som LC (livskraftig) og ikke rødlistet.

2. Spettmeis. På Artskart er observasjonen registrert rett sør for Fossingveien og planområdet. Arten er ikke rødlista og vurdert kategorisert som LC (livskraftig).
3. Dompap, er observert ved avkjørselen Svarttjennbukta og vurdert kategorisert som LC (livskraftig).
4. Lomvi. Rødlista alkefugl er registrert ca. 100 meter vest for planområdet. Arten er en kolonihækker som har de første dagene på land, gjerne i en steinur, for deretter å leve videre på havet. Arten er vurdert til CR (kritisk truet) for Norsk rødliste for arter 2021, dette på grunn av reduksjon i populasjonsstørrelse.

Registreringen som er gjort sør for Fossingveien, ved avkjørsel til Hellesund, er en karplante, Hundepersille, som ikke er rødlistet og med omfangradius utenfor planområdet.

#### 4.8 Rekreasjonsverdier/rekreasjonsbruk, uteområder

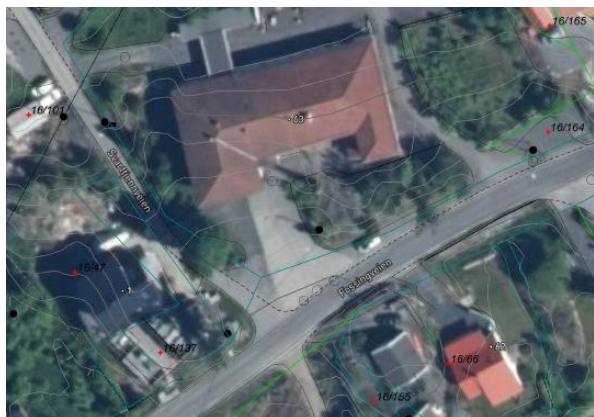
Innenfor planområdet er det ikke kartlagte, statlig sikra eller verna friluftslivsområder, heller ikke areal markert med tilgjengelig strandsone. Men det er markert tur- og friluftsrute i Fossingveien, her går Kyststien, som er en populær tursti langs Norges kystlinje. I Kragerø går Kyststien fra grensen til Bamble i nordøst til Risør sin grense i sør og er på til sammen 42 km.

Stor del av planområdet er tilrettelagt som Skarbo skole sitt uteareal, en asfaltert flate som var egnet til ballspill etc. på sommerhalvåret og skøytebane på vinteren. Utearealet er omkranset av skogsterreng. Det er opparbeidet et nett av stier i skogsområdet nord for planområdet, bl.a. til Svarttjenn.

Sør for Fossingveien, Svarttjennbukta, er de siste årene tilrettelagt med badeplass for allmennheten.

#### 4.9 Trafikkforhold

Fylkesvei 3362, Fossingveien har fartsgrense 50 km/t og på Statens vegvesen sitt vegkart er veien registrert med en belastning på 180 ÅDT.



Ortofoto



Google Maps. Avkjørsel til Svarttjennveien i front

Planområdet kan nåes både via avkjørsel fra Svarttjennveien vest for skolebygningen, og via avkjørsel øst for skolen. I tillegg ligger parkeringsarealet sør for skolen uten avgrensning mot Fossingveien.

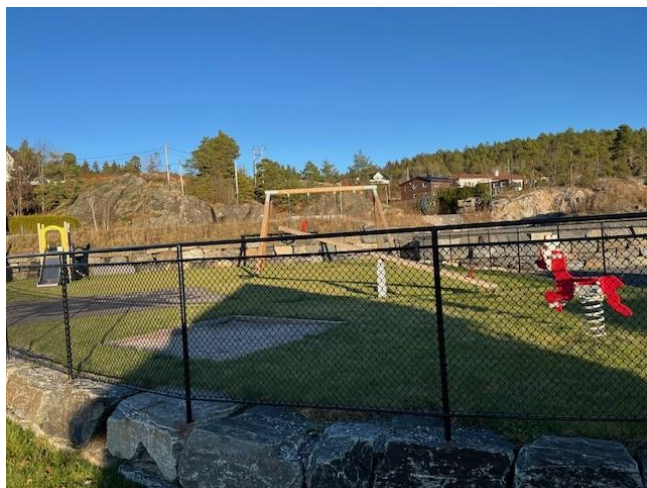
I forbindelse med reguleringsarbeidet for arealene sør for Fossingveien, Hellesund, ble det i dialog med fylkeskommunen regulert inn trafiksikkerhetstiltak langs Fossingveien. I den forbindelse ble også avkjørselen til Svarttjennveien flyttet noen meter mot øst for å bedre forholdene. Det ble lagt inn siktlinjer i avkjørsel på 4x45 meter, og regulert inn fortau og kollektivholdeplass på begge sider av Fossingveien.

#### 4.10 Barn, unge og eldres interesser

Planområdet ligger landlig til med fine muligheter for lek og friluftsliv, og i umiddelbart nærheten til skog og sjø.



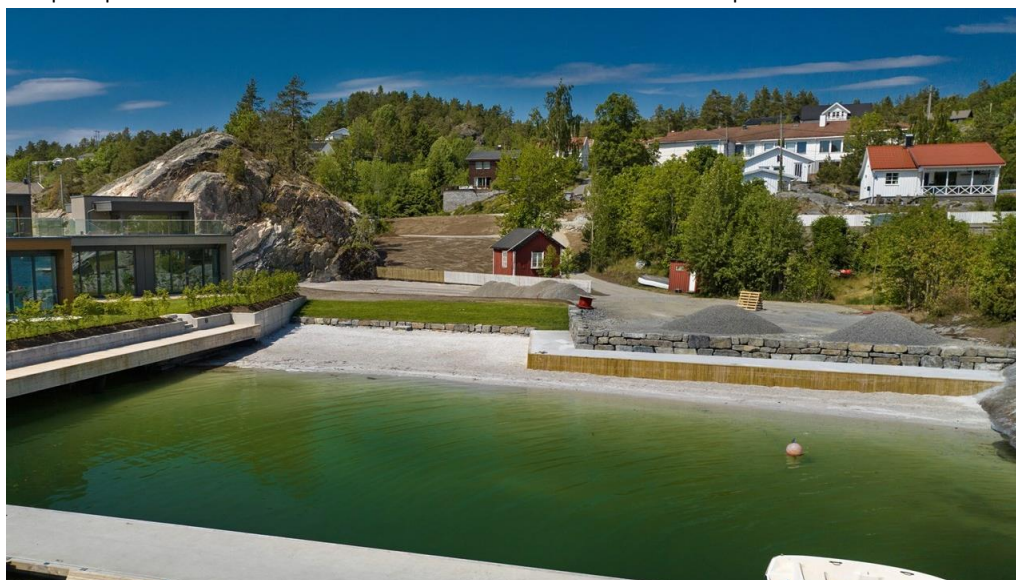
Illustrasjonen viser eksisterende/regulerte uteoppholdsareal i- og rundt planområdet.



Lekeplass på Hellesund



Strandpromenade Hellesund



Badeplass på Hellesund, Skolebygningen på Skarbo sees til høyre på bildet.

#### 4.11 Sosial infrastruktur

Planområdet sokner til Helle skolekrets, som omfatter Fossing og Godfjell i øst, fra og med toppen av Rønningbakken mot Sannidal i nordvest og fra og med Sluppan mot Kalstad i syd. Det er 2,3 km (5min) kjørevei fra planområdet til skolen. Helle skole er en 1-7 skole som stod ferdig i 2009, og har kapasitet til flere elever.

Nærmeste barnehage, Hellekirken Barnehage er ca. 3km unna.

Furubo Bokollektiv er lokalisert på Helle, 1,7 km fra planområdet.

#### 4.12 Universell tilgjengelighet

Avkjørselen til planområdet fra Fossingveien ligger på ca. kote 10 m.o.h. og inngang til skolen fra nord ligger på ca. kote 17 m.o.h. Dette gir en stigning på ca. 1:9. Skolen ble etablert i en tid da universell utforming ikke var gjeldende, og stigningsforholdene er under kravet til Byggteknisk forskrift. Den gamle gymsalen ligger i bygningens underetasje og har inngang fra sør.

#### 4.13 Teknisk infrastruktur

##### Vann og avløp

Det er kommunalt vann og avløpsnett i området. VA-nettet har tilfredsstillende kapasitet for å håndtere den økte belastning som utbyggingen vil medføre.

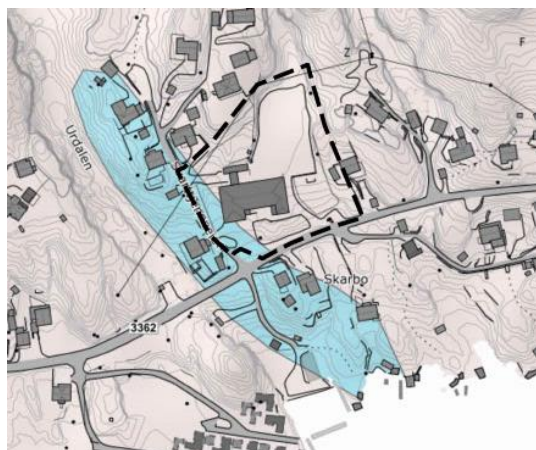
##### Trafo

Det er trafo i området og strømtilførsel antas være tilfredsstillende ift. den økte belastning som utbyggingen vil medføre.

##### Renovasjon

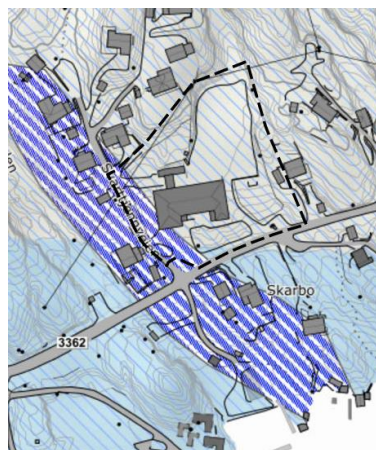
Boliger i området følger vanlig renovasjonsordning.

#### 4.14 Grunnforhold



NGU Løsmassekart

Bart fjell, stedvis tynt løsmassedekke (110, 130, 140)      Hav-, fjord- og strandavsetning, tynt dekke (< 0,5 m) (43)



NGU Mulighet for marin leire

Svært stor, men usammenhengende/tynt

Norges geologiske undersøkelse sitt løsmassekart viser planområdet med bart fjell, samt en mindre del med tynt dekke over berggrunnen.

På NVE sitt temakart «Marin leire og mulighet for marin leire» ligger deler av planområdet innenfor areal hvor det kan finnes marin leire. For å forsikre seg om at grunnforholdene var egnet for planlagte tiltak, ble Tomstad AS engasjert for å vurdere grunnforholdene. Vedlagt ligger notatet fra Tomstad AS. Grunnforhold er ytterligere beskrevet i ROS-analysen.

#### 4.15 Støyforhold

Deler av planområdet faller innenfor gulsone på Statens vegvesen sitt støysonekart. Støy er ytterligere omtalt i ROS-analysen.

#### 4.16 Luftforurensning

Det er ingen registrerte kilder til luftforurensning i eller i nærhet av planområdet.

#### 4.17 Elektromagnetisk stråling

I kommuneplanens arealdel er deler av planområdet avsatt til fareområde høyspenningsanlegg. Faresonen er målsatt til 25m fra høyspentlinje, totalt 50m.

#### 4.18 Risiko- og sårbarhet

En gjennomgang av aktuelle hendelser som kan ha betydning for planarbeidet vurderes til å omfatte:

- Naturgitte forhold
  1. Store nedbørsmengder/overvann
  2. Skred
  3. Radon
- Forhold ved utbyggingsområdet
  4. Vannmiljøet
- Forhold til omkringliggende områder
  5. Støy og støv

Det er utarbeidet egen ROS-analyse, se vedlagt.

#### 4.19 Næring

Planen omfatter ingen tiltak som direkte involverer næringsvirksomhet.

#### 4.20 Analyser og utredninger

Så langt vi kjenner til er det ikke gjennomført analyser eller utredninger som omhandler området innenfor planavgrensningen.

## 5 Planprosessen

### 5.1 Oppstartsmøte

Det ble avholdt oppstartsmøte 27.06.2024. Til stede fra forslagsstiller var Tim Kronborg, Andrew Howatson, David Løffler og Grethe Haustveit. Og fra kommunen stilte Joacim Myra Larsen. Referat fra oppstartsmøte er vedlagt.

### 5.2 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart

Følgende etater har fått varselet:

| Mottaker                                                | Postadresse           | Postnummer og poststed | E-post                                                                                   |
|---------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Barnas representant Kragerø                             | PB 128                | 3791 Kragerø           | <a href="mailto:post@kragero.kommune.no">post@kragero.kommune.no</a>                     |
| Hellekirken barnehage                                   | Rådyrveien 16A        | 3790 Helle             |                                                                                          |
| Helle skole v/elevråd, FAU og rektor                    | Hasseldalsveien 1A    | 3790 Helle             |                                                                                          |
| Helle og Skarbo Velforening v/ Frode Eikeland           | Fossingveien 94       | 3790 Helle             |                                                                                          |
| Direktoratet for mineralforvaltning                     | Ladebekken 50         | 7066 Trondheim         | <a href="mailto:post@dirmin.no">post@dirmin.no</a>                                       |
| Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap         | Postboks 2014         | 3103 Tønsberg          | <a href="mailto:postmottak@dsb.no">postmottak@dsb.no</a>                                 |
| Eldrerådet i Kragerø                                    | PB 128                | 3791 Kragerø           | <a href="mailto:post@kragero.kommune.no">post@kragero.kommune.no</a>                     |
| Grenland brann- og redning                              | Katrine Ånestad       |                        | <a href="mailto:forebyggende@gbr.no">forebyggende@gbr.no</a>                             |
| Helle forum v/ Bjørn Hansen                             | Furulundvn.8          | 3790 Helle             | <a href="mailto:helle.forum@kebas.no">helle.forum@kebas.no</a>                           |
| Kragerø Energi AS                                       | Bråteveien 6          | 3770 Kragerø           | <a href="mailto:firmapost@kragero-energi.no">firmapost@kragero-energi.no</a>             |
| Kragerø Ungdomsråd                                      | PB 128                | 3791 Kragerø           | <a href="mailto:post@kragero.kommune.no">post@kragero.kommune.no</a>                     |
| Miljødirektoratet                                       | Postboks 5672 Sluppen | 7485 Trondheim         | <a href="mailto:post@miljodir.no">post@miljodir.no</a>                                   |
| Miljørettet helsevern i Grenland v/Marit Røsvik         | Postboks 128          | 3901 Porsgrunn         | <a href="mailto:marit.rosvik@porsgrunn.kommune.no">marit.rosvik@porsgrunn.kommune.no</a> |
| Nettbuss sør AS                                         | Postboks 2694         | 3701 Skien             | <a href="mailto:sor@nettbuss.no">sor@nettbuss.no</a>                                     |
| Norges Handikapforbund, Oslofjord vest v/Inger Kvennodd | Rindes veg 16         | 3950 Brevik            | <a href="mailto:v-kvenno@online.no">v-kvenno@online.no</a>                               |
| Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne           | PB 128                | 3791 Kragerø           | <a href="mailto:post@kragero.kommune.no">post@kragero.kommune.no</a>                     |
| Statens vegvesen, Transport og samfunn                  | PB 1010, Nordre Ål    | 2605 Lillehammer       | <a href="mailto:firmapost@vegvesen.no">firmapost@vegvesen.no</a>                         |
| Statsforvalteren i Vestfold og Telemark                 | PB 2076               | 3103 Tønsberg          | <a href="mailto:sfvtpost@statsforvalteren.no">sfvtpost@statsforvalteren.no</a>           |
| Sør-Øst politidistrikt – Kragerø politistasjon          | PB 2073               | 3103 Tønsberg          | <a href="mailto:Post.sor-ost@politiet.no">Post.sor-ost@politiet.no</a>                   |
| Telemark Fylkeskommune                                  | Postboks 2844         | Postboks 2844          | <a href="mailto:post@telemarkfylke.no">post@telemarkfylke.no</a>                         |
| Telemark Fylkeskommune/farte                            | Postboks 2844         | Postboks 2844          | <a href="mailto:farte@telemarkfylke.no">farte@telemarkfylke.no</a>                       |
| Kragerø kommune, Vann, avløp og renovasjon              | PB 128                | 3791 Kragerø           | <a href="mailto:post@kragero.kommune.no">post@kragero.kommune.no</a>                     |

Følgende naboer har fått varselet:

| g  | b        | navn                             | adr1              | Pnr/sted   |
|----|----------|----------------------------------|-------------------|------------|
| 16 | 1 m.fl   | Inger Helene Skarbo              | Fossingveien 39   | 3790 Helle |
| 16 | 35       | Tommy Høst Sandvold              | Fossingveien 64   | 3790 Helle |
| 16 | 35       | Malin Moen                       | Fossingveien 64   | 3790 Helle |
| 16 | 41       | Kragerø Lagerhotell AS           | Fossingveien 63   | 3790 Helle |
| 16 | 67       | Elin Østerholt Johnsen           | Fossingveien 65   | 3790 Helle |
| 16 | 67       | Tommy Johnsen                    | Fossingveien 65   | 3790 Helle |
| 16 | 77       | Bjørn Nilsen                     | Fossingveien 67   | 3790 Helle |
| 16 | 75 m.fl  | Sebastian Sørby Rosenlund        | Svarttjennveien 3 | 3790 Helle |
| 16 | 78       | Magne Sigmund Sættem             | Svarttjennveien 2 | 3790 Helle |
| 16 | 89       | Ole Jakob Modalsli               | Fossingveien 54   | 3790 Helle |
| 16 | 105      | Siw Aaby                         | Svarttjennveien 4 | 3790 Helle |
| 16 | 135      | Hilde Jorunn Frækaland           | Fossingveien 55   | 3790 Helle |
| 16 | 135      | Roar Austad                      | Fossingveien 55   | 3790 Helle |
| 16 | 137 m.fl | Marija Pettersen                 | Svarttjennveien 1 | 3790 Helle |
| 16 | 155 m.fl | Heidi Eikeland                   | Fossingveien 62   | 3790 Helle |
| 16 | 155 m.fl | Martin Erga Hobbs                | Fossingveien 62   | 3790 Helle |
| 16 | 160      | Hilde Skåne Rønning              | Fossingveien 58   | 3790 Helle |
| 16 | 164      | Kragerø kommune                  |                   |            |
| 16 | 179      | Thomas Stange                    | Hellesundveien 13 | 3790 Helle |
| 16 | 179      | Kristine Mathilde Stange         | Hellesundveien 11 | 3790 Helle |
| 16 | 180      | Lene Tennebeck                   | Hellesundveien 11 | 3790 Helle |
| 16 | 180      | Per Anton Hansen                 | Hellesundveien 13 | 3790 Helle |
| 16 | 181      | Peter Hougen                     | Hellesundveien 9  | 3790 Helle |
| 16 | 181      | Jostein Hellumsand               | Hellesundveien 9  | 3790 Helle |
| 16 | 182      | Anders Irgemo Kasin              | Hellesundveien 7  | 3790 Helle |
| 16 | 182      | Ingrid Grasdalen Sauar Nymoen    | Hellesundveien 7  | 3790 Helle |
| 16 | 183      | John Erling Mysen                | Hellesundveien 5  | 3790 Helle |
| 16 | 183      | Hege Gaarder Pedersen            | Hellesundveien 5  | 3790 Helle |
| 16 | 184      | Eva Eilen Løberg Linna           | Hellesundveien 10 | 3790 Helle |
| 16 | 185      | Svein-Egil Nielsen               | Hellesundodden 12 | 3790 Helle |
| 16 | 185      | Youngju Lee Nielsen              | Hellesundodden 12 | 3790 Helle |
| 16 | 186      | Tine Aatangen Røhne              | Hellesundodden 14 | 3790 Helle |
| 16 | 186      | Kristoffer Bjarne Røhne          | Hellesundodden 14 | 3790 Helle |
| 16 | 187      | Anders Aas                       | Hellesundodden 16 | 3790 Helle |
| 16 | 188      | Jonas Øyvind Christensen         | Hellesundodden 13 | 3790 Helle |
| 16 | 188      | Kjersti Amalie Odden Christensen | Hellesundodden 13 | 3790 Helle |

|    |     |                      |                   |            |
|----|-----|----------------------|-------------------|------------|
| 16 | 189 | Kathrine Nyquist     | Hellesundodden 11 | 3790 Helle |
| 16 | 189 | Victoria Nyquist     | Hellesundodden 11 | 3790 Helle |
| 16 | 189 | Sverre Nyquist       | Hellesundodden 11 | 3790 Helle |
| 16 | 43  | Hellesund Eiendom AS | Fossingveien 60   | 3790 Helle |

### 5.3 Innkomne innspill etater

| Nr. | Dato       | Avsender                                                                    |
|-----|------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 1   | 10.09.2024 | Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap v/Monica Drage Thorbjørnsen |
| 2   | 19.09.2024 | Grenland brann og redning v/Knut Olav Helleseng                             |
| 3   | 19.09.2024 | Styret i Helle og Skarbo veforening                                         |
| 4   | 25.09.2024 | Telemark fylkeskommune v/Kristine Gisholt                                   |
| 5   | 26.09.2024 | Statsforvalteren i Vestfold og Telemark v/Andreas Riis Fossnes              |

#### 1. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, datert 10.09.2024

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap sender et generelt svar på plansaker da de ikke har kapasitet til å gå inn i alle mottatte plansaker. De skriver videre at det er Statsforvalteren som følger opp at hensynet til samfunnssikkerheten er ivarettatt i plansaker.

*Kommentar: Informasjonen tas til orientering*

#### 2. Grenland brann og redning, datert 19.09.2024 og undertegnet av Knut Olav Helleseng

Grenland brann og redning (GBR) har følgende kommentarer:

1. Det forutsettes at leilighetsbygget i den gamle skolen blir brannprosjektert i minimum tiltaksklasse 2 og at det dermed blir gjennomført uavhengig kontroll av prosjekteringen.
2. Det forutsettes at GBRs veileder for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap blir lagt til grunn for prosjektering.

*Kommentar: Leilighetsbygget vil falle innenfor minimum tiltaksklasse 2, og som en del av byggesøknaden vil det derfor kreves uavhengig kontroll av prosjekteringen. GBR sin veileder skal legges til grunn for prosjekteringen.*

### 3. Styret i Helle og Skarbo velforening, datert 19.09.2024

Helle og Skarbo velforening er opptatt av at folk skal bo fast på Skarbo og har følgende innspill:

1. For å sikre at helårsboligene blir bygget ønsker velforeningen et rekkefølgekrav hvor helårsboligene blir bygget før fritidsboligene.

*Kommentar: Tiltakshaver ønsker ikke et rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene som er til hinder for videre realisering av planen. Utvikling av både Hellesund og Skarbo må forholde seg til etterspørsel i markedet. Tiltakshaver deler de samme ønskene om fast bosetning, noe som er bakgrunn for å innlemme Skarbo skole i planen.*

2. På Skarbo skole er det fra opprinnelig oppføring av bygningen et tilfluktsrom. Dette tilfluktsrommet ønsker velforeningen at skal bestå. Tilfluktsrommet kan benyttes til ethvert formål under forutsetning at rommets beskyttende evne ikke reduseres og at rommet kan klargjøres som tilfluktsrom i løpet av 72 timer. Tilfluktsrommet ønskes være tilgjengelig for både nye beboere i Skarbo skole og lokalbefolkningen ellers på Helle og Skarbo.

*Kommentar: Skarbo skole er ikke registrert som tilfluktsrom på Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap sitt temakart, sivilforsvaret.*

### 4. Telemark fylkeskommune, datert 25.09.2024 og undertegnet av Tor Arne Hellkås og Kristine Gisholt

Følgende punkter berøres av fylkeskommunens ansvarsområder:

#### Barn og unges interesser i planlegging

Fylkeskommunen ber om at barn og unges arealinteresser vurderes og beskrives i planbeskrivelsen og saksutredningen. Lekeareal skal merkes på plankartet, og reguleringsbestemmelsene skal inneholde føringer om arealstørrelse, funksjon og kvalitet. Det vises til føringer i kommuneplanens arealdel. Fylkeskommunen ønsker også at det legges ved sol/skyggediagram som viser hvordan lekearealene er belyst i tiden mellom 10-17 i jevndøgn. Det bes også om at kommunens barnerepresentant blir involvert og at det går tydelig frem av saksfremstillingen hvordan barnerepresentanten har deltatt i planarbeidet.

*Kommentar: Gode fellesarealer utendørs vil være et viktig element i utarbeidelse av nye boenheter på Skarbo. Det er ikke vist lekeareal på plankartet, men vist på vedlagte illustrasjonsplan. Reguleringsbestemmelsene skal sikre tilstrekkelig størrelse, møblering og egnet plassering. Etablering av lekeplass styres av rekkefølgekrav. Viser også til punkt 4.10 og 6.11.*

*Kommunens barnerepresentant har fått tilsendt varselet, men det er ikke kommet noen innspill til planarbeidet.*

### Vannressursforvaltning

Det minnes om *Regional plan for vannforvaltning for Vestfold og Telemark vannregion* for planperioden 2022 – 2027. Der det generelle rådet er at alle vannforekomster skal beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på at vannforekomstene skal ha minst god økologisk og kjemisk tilstand.

Planarbeidet berører Hellefjorden (0110020900-C) som har moderat økologisk tilstand og dårlig kjemisk tilstand. Vannforekomsten er registrert med flere kjente påvirkninger, herunder diffusavrenning fra flere kilder og punktutslipp fra renseanlegg. Det er registrert flere tiltak for å bedre tilstanden. Planområdet berører også Hellefjorden bekkefelt (ID 017-198-R), som har god økologisk og kjemisk tilstand.

Telemark fylkeskommune forventer at mulig påvirkning på vannmiljøet i berørte og nedstrøms vannforekomster vurderes i det videre planarbeidet, arbeidet må også utrede om tiltaket har konsekvenser for vassdragsmiljø og vannkvalitet, herunder avrenning, utslipp eller fysiske inngrep under anleggs- og driftsfase. Dersom det planlegges for tiltak som kan forringe miljøtilstanden i vannforekomsten, skal planen vurderes etter vannforskriften § 12, der eventuelle nødvendige avbøtende tiltak må sikres i den videre planleggingen.

*Kommentar: Vurdering av planforslagets konsekvenser for mulig forurensning til sjø er vurdert i forbindelse med sjekkliste i ROS-analysen.*

### Hensyn til automatisk fredede kulturminner

Telemark fylkeskommune kjenner ikke til automatisk fredete kulturminner i planområdet, og vurderer det som mindre sannsynlig at ikke kjente, automatisk fredede kulturminner er bevart i området.

Telemark fylkeskommune vil likevel gjøre oppmerksom på meldeplikten etter kulturminneloven § 8 andre ledd, og anbefaler at meldeplikten innarbeides i fellesbestemmelsene i reguleringsplanen, og at følgende tekst brukes: «*Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Telemark fylkeskommunen kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det. (jf. Kulturminneloven § 8 andre ledd)*».

Siden deler av planområdet kommer innenfor Norsk Maritim Museum sitt ansvarsområde, ble saken oversendt for en vurdering. Saken ble vurdert via gjennomgang av flyfoto fra 1948 og frem til i dag, samt gjennom den arkeologiske registreringen gjennomført i 2009. Fylkeskommunen finner det lite sannsynlig at det finnes kulturminner under vann og stiller ikke krav om arkeologisk registrering.

*Kommentar: Det er innarbeidet tekst i fellesbestemmelsene for å sikre meldeplikten ved et alternativt funn.*

## 5. Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, datert 26.09.2024 og undertegnet av Astrid Lie Olsen og Andreas Riis Fossnes.

### Strandsone langs sjø

I 100-metersbeltet langs sjøen skal det tas særlige hensyn til allmenne interesser, natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap.

Det forutsettes at endringene i planen ikke reduserer allmennhetens tilgang til sjøen ved at forbindelser til strandsonen i gjeldende plan opprettholdes. Det forutsettes også at det ikke legges til rette for nye tiltak i sjø.

*Kommentar: Allmennhetens tilgang til sjøen endres ikke, innenfor gjeldende reguleringsplan for Hellesund endres kun formålet for de bakenforliggende områdene BKS2 og BKS4 fra boligbebyggelse til fritidsbebyggelse.*

### Naturmangfold

Naturmangfoldloven §§ 8-12 må legges til grunn for planarbeidet. Selv om det ikke er registreringer i Naturbase av arter eller naturtyper av nasjonal interesse innenfor planområdet, påpekes det at en kartlegging av naturmangfold etter NIN-metodikk ikke er gjennomført innenfor planområdet.

Selv om området ved Skarbo skole i stor grad er utbygd, kan det ikke utelukkes funn av naturverdier av nasjonal interesse. Statsforvalteren skriver at de intakte naturområdene rundt skolen må kartlegges og det må gjøres en vurdering av naturmangfold med spesielt fokus på arten buskvikke, og andre trua arter og naturtyper knyttet til kalkrik grunn.

*Kommentar: Det er gjennomført befarings på stedet for å sjekke ut aktuelle arealer for en eventuell kartlegging av naturmangfoldet. Det viser seg på befaringen at det er lite areal som ikke allerede er bebygget og/eller opparbeidet, og grøntområdene fremstår uten større trær eller urørt natur. Deler av grøntarealene fremstår som til rettelt med bl.a. nyperoser, den gang det var skoledrift, men som i dag, uten stell, har tatt helt overhånd. Vi ser ikke behov for ytterligere kartlegging og det er derfor ikke gjennomført en ytterligere kartlegging av naturmangfoldet.*

*Det vises til punkt 8.13 Naturmangfoldloven.*

### Samfunnssikkerhet og ROS-analyse

Brevet minner om at alle planer skal ha en risiko- og sårbarhetsanalyse som viser alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål. ROS-analysen skal legges til grunn for planforslaget.

*Kommentar: ROS-analyse er utarbeidet og ligger til grunn for planforslaget.*

### Klimatilpasning

Det minnes om at det må gjennomgående tas hensyn til forventet fremtidige klimaendringer, og det henvises til aktuelle veiledere for arealplanlegging.

Det forespeiles en økt sannsynlighet for intens korttidsnedbørsom kan skape utfordringer knyttet til overvann, flom, erosjon og skred. Planen må sikre forsvarlig overvannshåndtering og vektlegge grøntområder og naturlig natur. Å ta vare på, restaurere eller etablere naturbaserte løsninger for overvannshåndtering må vurderes. Dersom andre løsninger blir valgt, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.

*Kommentar: Utfordringer knyttet til overvann og skred er vurdert i ROS-analysen.*

#### Støy og luftkvalitet

Statsforvalter påpeker at planområdet delvis omfattes av gul støysone, og det forutsettes at hensynet til støy blir tilfredsstillende utredet og ivare tatt i henhold til retningslinjen, *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021)*.

Det minnes også om at planarbeidet må ivareta lokal luftkvalitet, Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520/2012.

*Kommentar: Utfordringer knyttet til støy og luftkvalitet er vurdert i ROS-analysen*

#### Folkehelse

Det går høyspentlinje nær Skarbo skole, linja er i kommuneplanens arealdel omfattet av hensynssone – *faresone-høyspenningsanlegg*. Statens strålevern har satt krav om at det i byggeprosjekter der det forventes feltnivåer over 0,4 uT i årsgjennomsnitt i bygninger skal det gjøres diverse utredninger. Av hensyn til barn- og unge, samt folkehelse er det viktig at temaet utredes tilstrekkelig, og at det avsettes tilstrekkelig hensynssone under og ved høyspenningsanlegget hvor feltnivåer over 0,4 uT.

Statsforvalteren skriver at det ikke bør beregnes inn noe reelt uteoppholdsareal innenfor hensynssonen.

*Kommentar: I dialog med Kragerø Energi AS er det avsatt en faresone på 6m fra senter høyspentlinje. Reguleringsbestemmelsene skal sikre at det ikke etableres uteoppholdsareal innenfor hensynssonen.*

### **6. Miljørettet helsevern i Grenland, datert 08.10.2024 og undertegnet av Marit Røsvik**

Miljørettet helsevern i Grenland har mottatt varselet og har følgende merknader til planen:

#### Støy

Miljørettet helsevern i Grenland skriver at støy er et miljøproblem, som må vurderes i planprosessen, og anbefaler at Retningslinje for støy i arealplanlegging (T-1442/2021) legges til grunn for planarbeidet. Det foreslås hvordan krav kan spesifiseres i reguleringsbestemmelsene: Grenseverdiene gitt i tabell 2 T-1442/2021 gjøres gjeldende for planområdet.

For innendørs lydnivå legges NS 8175/2019 til grunn:

| Type brukerområde                                                                                  | Klasse C                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| I oppholds- og soverom fra utendørs lydkilder                                                      | $L_{p,A,24h} \leq 30 \text{ dB}$                     |
| I soverom fra utendørs lydkilder                                                                   | $L_{p,AF,max} \leq 45 \text{ dB}$<br>Natt, kl. 23-07 |
| I oppholds- og soverom fra tekniske installasjoner i nærings- og servicevirksomhet i samme bygning | $L_{p,At} \leq 25 \text{ dB}$                        |

*Kommentar: De anbefalte reguleringsbestemmelsene angående grenseverdier for støy er lagt inn i reguleringsplanen.*

#### Generelt til en eventuell etablering av småbåthavn

Det påpekes at det ikke fremkommer av planvarselet om det skal etableres småbåtanlegg innenfor planområdet. Og de skriver videre at erfaringsmessig kan småbåthavner medføre støy for sine omgivelser.

Miljørettet helsevern gjør også oppmerksom på at det kan fremkomme forurensende aktivitet ved vedlikehold og vask av småbåter, og anbefaler i så fall at det tilrettelegges med tett dekke og sandfangkum for å hindre forurensning fra anlegget.

*Kommentar: Arealer i sjø og de sjønære arealene inngår i eksisterende reguleringsplan for Hellesund. Omreguleringen av eksisterende plan gjelder kun endring av formål, fra bolig til fritidsbolig innenfor BKS2 og BKS4.*

#### Trafikksikkerhet

Det er et nasjonalt mål å redusere antall skadde og drepte i trafikken. Veisystemet innenfor planområdet benyttes av mange, bl.a. som skolevei. Planarbeidet må sikre at trafikksikkerheten ivaretas for alle typer trafikanter, både i anleggsfasen og etter at byggingen er ferdigstilt. Miljørettet helsevern i Grenland anbefaler sterkt at hensiktsmessige trafikksikkerhetstiltak, herunder belysning, fotgjengeroverganger, gs-veg osv, tas inn som rekkefølgekrav i planbestemmelsene.

*Kommentar: I gjeldende reguleringsplan for Hellesund er det regulert inn fortau og kollektivholdeplass på begge sider av fylkesveien. Løsningen som foreslås ved denne endringen av reguleringsplanen er bestemt i tett dialog mellom tiltakshaver og fylkeskommunen.*

#### Grøntområder og uteareal

Tilgang til grønne områder for lek og sosialt samvær er en viktig helsefremmende faktor som virker positivt på både fysisk og psykisk helse. I tillegg virker beplantede områder til en viss grad skjermende mot støy og luftforurensning. Miljørettet helsevern i Grenland anbefaler at det settes tilstrekkelig arealer for bruk av alle mennesker uavhengig av alder og funksjonsevne, med trær og grøntstrukturer.

*Kommentar: Det avsettes felles utomhusareal og lekeplass på Skarbo i planforslaget. I tillegg grenser planen til skogsterreng i nord, der terrenget danner en naturlig stiforbindelse videre stinettet for øvrig.*

### Tilgang til sjø og friarealer

Miljørettet helsevern i Grenland skriver at deler av planområdet ligger helt ned til sjøen og vil virke som en barriere for tilgangen til friarealer langs og i sjøen. Planen må derfor sikre allmennhetens tilgang til sjøen.

*Kommentar: De sjønære arealene inngår i eksisterende reguleringsplan for Hellesund. Eksisterende forbindelser/felles areal (veier, gangveier og strandpromenade, brygger og badeplass) opprettholdes uforandret.*

### Støy og støv i anleggsperioden

Det gjøres oppmerksom på at det i anleggsperioden kan oppstå forhold som er belastende for mennesker som bor og oppholder seg i området, dette reier seg om støy, støving og redusert sikkerhet. Og det anbefales at reguleringsbestemmelsene inneholder klare krav til støygrenser, arbeidstider, kompensierende tiltak for å redusere støy- og støvbelastningen i anleggsperioden.

Det vises til gjeldende retningslinjer og foreslår følgende tillegg: «For anleggsperioden gjøres tabell 4 i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) gjeldende».

Miljørettet helsevern i Grenland viser til retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen, og skriver at for å fastslå om tiltaket vil berøre følsom arealbruk i anleggsperioden bør tiltakshaver vurdere følgende aktiviteter og forhold:

- Omfanget av støvgenererende elementer
- Lokalisering av byggeplass og transportveger – nærhet til følsom arealbruk
- Omfanget av kjøretøy og anleggsmaskiner (til/fra og på byggeplass)
- Omfanget av evt. rivningsarbeider
- Behovet for knusearbeid eller lignende på byggeplassen
- Potensialet for at skitt og støv kan frigjøres til luft på byggeplassen
- Lokalklimatiske forhold

Miljørettet helsevern i Grenland anbefaler at det i reguleringsbestemmelsene stilles krav til at avbøtende tiltak skal gjennomføres i byggeperioden.

*Kommentar: De anbefalte reguleringsbestemmelsene angående grenseverdier for støy i anleggsfasen er lagt inn i reguleringsplanen. Utfordring med støv/luftkvalitet er vurdert i ROS-analysen.*

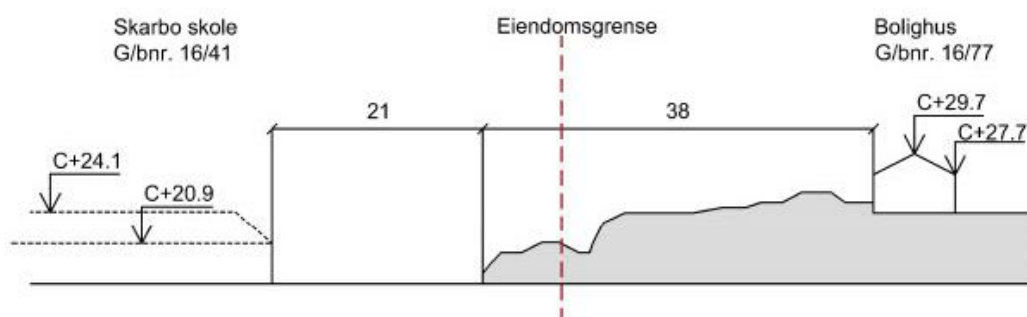
## 5.4 Innkomne innspill naboer

| Nr. | Dato       | Avsender     |
|-----|------------|--------------|
| 1   | 29.08.2024 | Bjørn Nilsen |

### 1. Bjørn Nilsen, datert 29.08.2024

Nilsen skriver at det ikke fremkommer av oversendte dokumenter hvilke høyder bygningene vil få når de er ferdigstilte. Nilsen skriver videre at ombygging av Skarbo skole til leiligheter vil absolutt påvirke hans eiendoms verdi negativt, da skolen grenser inn til Nilsens sin tomt.

*Kommentar:*



*Prinsippssnitt*

*Terrenget nord for eksisterende skolebygning, skolens uteområde, ligger på ca. kote 17. Terrenget stiger mot øst og opp til kote 26, som er det høyeste punktet mellom skolens uteplass og bolighuset i g/bnr. 14/77. Den minste avstanden fra skolens uteplass til bolighuset i g/bnr. 14/77 er 38 meter.*



Bilder tatt fra skolens uteområde og mot øst og eiendom g/bnr. 14/77.

*Vi tror den planlagte utbyggingen vil ha liten påvirkning på naboeiendommen.*

## 6 Beskrivelse av planforslaget

### 6.1 Planlagt arealbruk

#### Reguleringsplan PBL 2008

##### §12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

|    |                                                |
|----|------------------------------------------------|
| BF | Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse |
| BK | Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse   |
| RA | Renovasjonsanlegg                              |

##### §12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

|     |                             |
|-----|-----------------------------|
| KV  | Kjøreveg                    |
| SF  | Fortau                      |
| AVG | Annen veggrunn - grøntareal |
| LPL | Leskur/plattformtak         |
| SKH | Kollektivholdeplass         |

##### §12-6 - Hensynssoner

|       |                                          |
|-------|------------------------------------------|
| H 140 | Frisikt                                  |
| H 370 | Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) |

##### §12-7 - Bestemmelseområder

|   |                                                 |
|---|-------------------------------------------------|
| # | Vilkår for bruk av arealer_ bygninger og anlegg |
|---|-------------------------------------------------|

Arealoversikten viser formål som inngår i det utvidete område Skarbo. Plankartet som følger planforslaget, er felles med Hellesund, og formålene over er innlemma med formålene som gjelder for Hellesund.

### 6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

#### 6.2.1 Boligbebyggelse

Feltnavn: BF  
 Formål: Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse  
 Hensynssone: -  
 Areal: Totalt 0,1 daa

Gjelder eksisterende bebyggelse innenfor g/bnr. 16/165

#### 6.2.2 Boligbebyggelse

Feltnavn: BK  
 Formål: Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse  
 Hensynssone: Deler av formålet faller innenfor faresone høyspenningsanlegg  
 Areal: Totalt 6,8 daa

Gjelder eiendom g/bnr. 16/41 hvor Skarbo skole med tilhørende utomhusarealer er etablert.

#### 6.2.3 Renovasjonsanlegg

Feltnavn: RA  
Formål: Renovasjonsanlegg  
Hensynssone: -  
Areal: Totalt 0,2 daa

Gjelder eiendom g/bnr. 16/164 hvor det foreslås å etablere felles renovasjon

#### 6.2.4 Kjøreveg

Feltnavn: KV  
Formål: Kjøreveg  
Hensynssone: -  
Areal: Totalt 0,5 daa

O\_KV2: Gjelder del av Fossingveien som faller innenfor plangrensen

KV 5: Gjelder Svarttjennveien som faller innenfor plangrensen

KV 6: Gjelder avkjørsel fra Svarttjennveien til Skarbo

KV 7: Gjelder avkjørsel fra Fossingveien til Skarbo

#### 6.2.5 Fortau

Feltnavn: o\_FO  
Formål: Fortau  
Hensynssone: -  
Areal: Totalt ca. 0,03 daa

Gjelder fortau langs Fossingveien, fra busstopp og frem til Svarttjennveien.

#### 6.2.6 Annen veggrunn

Feltnavn: AVG  
Formål: Annen veggrunn - grøntareal  
Hensynssone: -  
Areal: Totalt 0,1 daa

AVG8 gjelder annen veggrunn langs Fossingveien og AVG 9-AVG11 gjelder annen veggrunn langs Fossingveien.

#### 6.2.7 Leskur

Feltnavn: o\_LPL  
Formål: Leskur - plattformtak  
Hensynssone: -  
Areal: Totalt 0,008 daa

Gjelder areal i tilknytning til busstopp hvor det kan oppføres leskur.

#### 6.2.8 Kollektivholdeplass

Feltnavn: o\_SKH  
Formål: Kollektivholdeplass  
Hensynssone: -  
Areal: Totalt 0,8 daa

Gjelder areal for busstopp langs Fossingveien.

### Hensynssoner

#### 6.2.9 Hensynssone friskt H140

Gjelder avkjøringer til Svartjennveien og Skarbo, hvor det er lagt inn frisktlinjer på 4x45m.

#### 6.2.10 Hensynssone høyspenningsanlegg H370

Gjelder faresone ifm. høyspenningsanlegg

### Bestemmelsesområder

#### Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (2)

#### 6.2.11 Bestemmelsesområde #1

Bestemmelsesområde #1 gjelder sone for plassering av ny enebolig.

#### 6.2.12 Bestemmelsesområde #2

Bestemmelsesområde #2 gjelder sone for plassering av ny konsentrert småhusbebyggelse.

### 6.2.13 Bestemmelsesområde #3

Bestemmelsesområde #3 gjelder sone for plassering av ny enebolig.

### 6.3 Bebyggelsens plassering og utforming



Illustrasjonsplan som viser eksisterende bebyggelse og nye boenheter.

Reguleringsplanen omhandler både ombygging av eksisterende bebyggelse, Skarbo skole, som foreslås ombygget til inntil 12 boenheter og etablering av ny bebyggelse.

## Eksisterende bebyggelse

### Utforming



Skarbo skole – ny planløsning 1.etg.

Skarbo skole – ny planløsning u.etg.

I Skarbo skole viser foreløpige skisser en ominnredning med 9 stk. to-roms leiligheter i 1. etasje og 3 stk. to-roms leiligheter i underetasjen. Leilighetene er vist med en variasjon i størrelse fra ca. 40,0 – 85,0 m<sup>2</sup>. Alle leilighetene har egen uteplass, enten som veranda eller markterasse.

I skolens underetasje ligger gymsalen som ønskes bevart og vil kunne benyttes av beboerne i området som et felles samlingspunkt.

### Høyder

Reguleringsbestemmelsene legger opp til at skolebygningens ytre rammer i hovedsak videreføres, maksimal tillatt byggehøyde er satt til kote C+26,0m.

## Ny bebyggelse – leiligheter

### Plassering innenfor bestemmelsesområde #2

Nytt leilighetsbygg etableres på skolens uteplass, som i dag er en avgrenset asfaltert flate.

Beliggenheten er skjermet, omkranset av stigende terreng, skog og eksisterende bebyggelse.



Foto viser byggeområde for nytt leilighetsbygg med tilhørende utomhusareal, sett fra sør.

### Utforming



#### Nytt leilighetsbygg

Nytt leilighetsbygg oppføres i en etasje og foreløpige skisser viser 9 boenheter med størrelse ca. 80,0m<sup>2</sup> - 110,0m<sup>2</sup>. I hovedsak har boenhetene planlagt som to-roms, men bygningen inneholde også en tre-roms løsning. Alle leilighetene har privat uteplass på terreng.

### Høyder

Nye leiligheter etableres på flaten nord for eksisterende skolebygning, samt i skråningen øst for skolen. Maksimal byggehøyde er satt til kote C+ 24,0m.

### Ny bebyggelse - eneboliger

#### Plassering av enebolig innenfor bestemmelsesområde #1

Det ønskes etablert en enebolig på høyden nord-vest på eiendommen, med adkomst via eksisterende avkjøring, og parkeringsareal/garasje som vist på illustrasjonsplanen og i pkt. 6.5.



Foto til venstre viser utsikten fra tomten mot sør-vest og fotoet til høyre viser utsikten mot sør-øst.

### Utforming

Boligen må ta hensyn til eksisterende høyspentlinje med tilhørende faresone, og terrenget på resterende sider. Maksimal bebygget areal BYA er satt til 100,0m<sup>2</sup> for boligen og 50,0m<sup>2</sup> for garasje.

### Høyder

Terrenget i nord-vest, der ny enebolig tenkes plasser ligger noen meter høyere enn øvrig bebyggelse, boligen oppføres med maks byggehøyde C+27,0m.

### Plassering av enebolig innenfor bestemmelsesområde #3

Planforslaget legger også opp til en mindre enebolig øst for skolebygningen, med adkomst via eksisterende avkjøring, og parkeringsareal/carport under veranda i sør, vist på illustrasjonsplanen og i pkt. 6.5



Foto til venstre viser tomten sett fra eksisterende skolebygningens sør-østlige hjørne. Foto til høyre er tatt fra fylkesveien i sør.

**Utforming**

Boligen må ta hensyn til støysone fra fylkesveien. Maksimal bebygget areal BYA er satt til 115,0m<sup>2</sup> for boligen og 30,0m<sup>2</sup> for veranda/terrasse.

**Høyder**

For eneboligen øst for eksisterende skolebygning er maksimal tillatt byggehøyde satt til kote C+23,0m.

**Samlet utnyttelsesgrad**

Eiendom g/bnr. 16/41 har en størrelse på 6923m<sup>2</sup>. Bebyggelsen totalt har et BYA på 2058,0m<sup>2</sup>. Bebyggelsen utgjør ca. 30% av eiendommen. I tillegg kommer parkeringsareal.

| Bebyggelse                                    | BYA                     |
|-----------------------------------------------|-------------------------|
| Eksisterende skolebygning inkl. nye verandaer | Ca. 883,0m <sup>2</sup> |
| Ny enebolig innenfor #1                       | 100,0m <sup>2</sup>     |
| Veranda/terrasse                              | 30,0m <sup>2</sup>      |
| Garasje                                       | 50,0m <sup>2</sup>      |
| Nye leiligheter innenfor #2                   | 850,0m <sup>2</sup>     |
| Ny enebolig innenfor #3 inkl. garasje         | 115,0m <sup>2</sup>     |
| Veranda/terrasse                              | 30,0m <sup>2</sup>      |
| Totalt bebygd areal for bebyggelsen           | 2058,0m <sup>2</sup>    |

## Illustrasjoner



Illustrasjonen viser ny/ombygget bebyggelse med hvite vegger og røde tak, og eksisterende omkringliggende bebyggelse med grå vegger og sorte tak.



Illustrasjonen er tatt fra sør-vest, med skolebygningens vestfasade og Svarttjennveien i front. I bakkant vises enebolig med tilhørende garasje.



Illustrasjonen viser nye tiltak sett fra nord-vest.



Illustrasjonen er tatt fra øst, der eneboligen innenfor #3 vises i front.

#### 6.4 Boligmiljø/bokvalitet

Tiltakshaver ønsker å imøtekomme etterspørsel fra beboere i området, som ønsker seg mindre og rimeligere boenheter. Det er få slike boenheter på Helle i dag, og med det få alternativer for de som sitter på større eneboliger, de ikke lengre har behov for.

For å være et godt boalternativ må det legges vekt på godt bomiljø. Planen legger opp til felles utomhusområder som kan bidra til gode bo opplevelser. Også videreføring av fellesarealet, skolens gymsal, vil bygge opp under fellesskapet som et slikt boområde kan være.

Planen skal gi de ytre rammer for utvikling av Skarboområdet, dette gjelder antall enheter, høyder og utnyttelsesgrad. Samtidig er det ønskelig å fremme en robust plan som kan tilpasses fremtidens behov og hva marked ønsker, selvstendige boenheter eller i samarbeid med kommunens helsetjeneste.

## 6.5 Parkering

I kommuneplanens bestemmelser er det krav om maksimalt 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet for boligbebyggelse. I planforslaget er det satt krav om minimum 1 p-plass pr. boenhet, noe som vil gi 21 plasser totalt for leilighetene. I tillegg kommer parkering for eneboligene.

Det vurderes at 21 parkeringsplasser vil imøtekomme behovet uavhengig hvordan eiendommen utvikles. Det antas at ikke alle boenhetene har egen bil, dersom eiendommen utvikles maksimalt. Utvikles eiendommen med færre og større boenheter, øker behovet for parkeringsplass pr. boenhet, men antall parkeringsplasser totalt reduseres.



illustrasjon av parkeringsløsning, som viser at det vil være tilstrekkelig areal for parkeringen som bestemmelsene legger opp til. Illustrasjonen viser 1 parkeringsplass pr. leilighet, samt noen gjesteplasser. Enebolig i nord er vist med garasje og eneboligen i øst kan parkere under veranda.

## 6.6 Tilknytning til infrastruktur

Tilkobling til teknisk anlegg for vann, avløp og elektrisitet legges som en naturlig tilknytning til eksisterende anlegg på eiendommen. Før det kan gis rammetillatelse skal det foreligge godkjent relevante tekniske planer, jfr. Reguleringsbestemmelser.

## 6.7 Trafikkløsning

Eksisterende adkomst til eiendom g/bnr. 16/41, Skarbo skole videreføres. I dag er det adkomst fra Fossingveien i sør og fra Svarttjennveien i vest. Eksisterende avkjørsel fra Fossingveien til Svarttjennveien er i dag utflytende og har en bredde på ca. 20,0m. Deler av avkjørselen ligger innenfor avgrensningen til reguleringsplan for Hellesund, og i utarbeidelsen av planen ble avkjørselen flyttet noen meter mot øst, som et resultat av dialog med fylkeskommunen. Planforslaget bygger videre på løsningen i Hellesundplanen.

Veiutforming og stigningsforhold er en videreføring av dagens situasjon.

## 6.8 Planlagte offentlige anlegg

Planen legger ikke opp til offentlige anlegg

## 6.9 Miljøoppfølging

Planen legger ikke opp til forurensende elementer som krever spesielle tiltak. Alle boenhetene skal knyttes til kommunalt VA-nett og det skal foreligge godkjent VA-plan før rammetillatelse gis. All utbygging krever ansvarsretter og blir gjennomført etter forsvarlige metoder.

I anleggsfasen vil behovet for tunge kjøretøy være minimale, da det ikke skal gjøres store terrenginngrep.

Nye tiltak oppføres med god avstand til sjøen, og boliger i normal drift er ikke forbundet med grunnforurensning som kan påvirke nærliggende vannmiljø. Viser til ROS-analysen hvor tema vannmiljø er omtalt ytterligere.

## 6.10 Universell utforming

Prinsippet om universell utforming skal ligge til grunn for planleggingen av nye parkeringsarealer og uteoppholdsareal. Nye boliger skal tilfredsstillere krav om tilgjengelighet.

## 6.11 Uteoppholdsareal



Illustrasjon av uteopphold og lekeareal.

Arealet merket med mørkt grønt viser en mulig plassering av lekeplass. De grønne arealene nord for lekeplass og sør for skolebebyggelsen er arealer som kan benyttes til felles utomhusareal. Fra uteoppholdsarealene vil det være god forbindelse til skogen i nord, og via fortau til fellesområdene på Hellesund i sør.

Det er laget sol- og skyggediagram som viser at plassering av foreslått lekeplass er gunstig i forhold til solforholdene. Sol- og skyggediagram ligger som vedlegg til planen.

## 6.12 Landbruksfaglig vurderinger

Planen berører ikke dyrka mark, eller annet areal innenfor landbruket.

### 6.13 Kollektivtilbud

Det er regulert for utbedring av kollektivtrafikk i Fossingveien, med avsatt areal til kollektivholdeplass på begge sider av fylkesveien, samt leskur på nordsiden. Fra kollektivholdeplassen er det fortauforbindelse til Skarbo og de nye boenhetene.

### 6.14 Kulturminner

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner i planområdet, og Telemark fylkeskommune vurderer det som mindre sannsynlig at fredede kulturminner er bevart i området og har derfor ikke varslet behov for arkeologisk registrering.

### 6.15 Sosial infrastruktur

Planforslaget legger opp til 22 boenheter og kan bidra til å forsterke den eksisterende sosiale infrastrukturen. Elevtallet på Helle skole er synkende og nye boenheter på Skarbo kan bidra til ytterligere elever, eller barn i barnehagen. Eventuelt kan boenhetene bidra til å forsterke kommunens håndtering av eldrebølgen, og koble seg på den kommunale hjemmetjenesten.

### 6.16 Kriminalitetsforebygging

Det vil være positivt for område å pusse opp eksisterende bygningsmasse og gi bygningen lys i vinduene. Ved å etablere boenheter med høy utnyttelse vil dette bidra til å sikre område fra uønsket besøk og bedre den sosiale kontrollen.

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

#### Vann og avløp

Nye boenheter tilknyttes kommunalt vann og avløpsledninger. Det ligger 100mm vannrør langs Fossingveien og kommunen har pumpestasjon rett sør for planområdet.

#### Overvann

Løsningen er omtalt i ROS-analysen.

#### Slukkevann

Det er etablert brannkum mellom skolebygningen og Fossingveien. Brannbil vil ha tilgang til hele planområde, og kan ankomme planområdet via avkjørsler fra to sider. Brannbil rommer 8000 liter slukkevann.

#### Trafo

Det er etablert ny trafo på Hellesund.

### 6.18 Plan for avfallshenting

Det er lagt inn et eget formål til renovasjon i plankartet.

### 6.19 Avbøtende tiltak med hensyn til ROS

Vedlagte ROS-analyse har tatt for seg aktuelle hendelser som kan ha betydning for vurderingen av risiko- og sårbarhet ved gjennomføring av reguleringsplanen.

Naturgitte forhold

1. Store nedbørmengder/overvann  
Forhold til omkringliggende områder
2. Støy

Oppsummering av risikoreduserende tiltak som er vurdert som nødvendig og innarbeidet i reguleringsforslaget:

| Fare                            | Risikoreduserende tiltak                                                                            |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Store nedbørmengder/overvann | Dokumentasjonskrav og bestemmelser skal sikre god overvannshåndtering                               |
| 5. Støy                         | Reguleringsbestemmelser skal sikre tilfredsstillende lydnivå for nye boenheter, samt i anleggsfasen |

Resterende tema som er omtalt i ROS-analysen er vurdert som følgende:

Skred

Firmaet Tonstad AS har befart planområdet og laget et geoteknisk notat. Ut ifra konklusjonen på det geotekniske notatet vurderes risikoen til å være lav, der ingen ytterligere tiltak utover krav i pbl §28-1 og TEK 17 § 7-3 kreves.

Radon

Nødvendig forebygging mot radon ved oppføring av bygg blir ivaretatt i TEK 17.

Vannmiljø

Med utgangspunkt i vedlegg 7, Planretningslinjer for arealplanlegging etter plan- og bygningsloven og vannforskriften, vurderes at planforslaget ikke kan føre til forringelse av miljøtilstanden i vannforekomsten, og at det ikke er nødvendig å vurdere planforslaget etter § 12 i Vannforskriften.

**6.20 Rekkefølgebestemmelser**

- 6.1 Før det kan gis rammetillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent overordnet landskapsplan samt relevante tekniske planer i henhold til dokumentasjonskravene, j.fr. § 2.1.1 og 2.1.2.
- 6.2 Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent detaljert landskapsplan for gjeldende bestemmelsesområde i henhold til de angitte kravene i § 2.1.3.
- 6.3 Før det gis igangsettingstillatelse skal det inngås gjennomføringsavtale med Statens Vegvesen vedrørende veiutbedring og kollektivholdeplass.
- 6.4 Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på boliger innenfor planområdet skal utbedringstiltak og bussholdeplass langs Fossingveien være gjennomført i samsvar med gjennomføringsplanen. For søknadspliktige tiltak skal det være gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

- 6.5 Det kan ikke gis ferdigattest for flere enn 5 boenheter innenfor BK3 før felles utomhusareal og lekeplass er ferdigstilt.
- 6.6 Før det gis igangsettingstillatelse skal det inngås utbyggingsavtale med Kragerø kommune vedrørende VA.
- 6.7 Før oppstart av byggetiltak på de aktuelle eiendommene skal det foreligge tinglyste avtaler vedrørende nabogrense med berørte grunneiere.
- 6.8 Før oppstart av byggetiltak innenfor hensynssone H390 skal det utarbeides miljørapport med tiltaksplan for håndtering av forurensning. Tiltaksplanen skal godkjennes av kommunen som forurensningsmyndighet før anleggsarbeid kan iverksettes.
- 6.9 Før det gis igangsettingstillatelse innenfor hensynssone H310 skal det foretas supplerende grunnundersøkelser, jfr.§4 vedr. H310 ras- og skredfare.
- 6.10 Det kan ikke gis ferdigattest for flere enn 10 boliger / fritidsboliger innenfor planen før badeplass BAD er ferdigstilt.
- 6.11 Det kan ikke gis ferdigattest for flere enn 10 boliger innenfor planen før allmenn brygge SH1 er ferdigstilt.
- 6.12 Gjennomgående gangvei langs sjøfronten skal etableres som rundløype og hver strekning GG5 og GG6, skal ferdigstilles før det gis ferdigattest innenfor de tilliggende byggeområdene henholdsvis BFR4, BFR1 og BFS1.
- 6.13 Før det kan gis ramme- eller delingstillatelse skal det foreligge tinglyst dokument på eiendommen som stiller eier ansvarlig for sikkerhet og vedvarende drift og vedlikehold av allment tilgjengelige arealer, dvs. gangveier, brygge og badeområde eller som sikrer ivaretagelse av disse forholdene på annen måte.

## 7 Konsekvensutredning

### § 6 – Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding

*Følgende planer og tiltak skal alltid konsekvensutredes og ha planprogram eller melding:*

- a) *kommuneplanens arealdel etter § 11-5 og regionale planer etter plan- og bygningsloven § 8-1, kommunedelplaner etter § 11-1, og områdereguleringer etter § 12-2 når planene fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II*

Ikke aktuelt

- b) *Reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen.*

Tiltaket det reguleres for inngår ikke i punktene i vedlegg I. Punkt 25 omhandler riktignok nye bolig- og fritidsboliger som ikke er i samsvar med overordnet plan. Eiendom Skarbo skole g/bnr. 16/41 er avsatt «boligbebyggelse» i kommuneplanens arealdel 2018 – 2030, og er i tråd med overordnet plan.

- c) *Tiltak i vedlegg I som behandles etter andre lover enn plan- og bygningsloven.*

Alle tiltak som planen legger opp til behandles etter plan- og bygningsloven.

**Nye tiltak som reguleringsplanen legger opp til faller ikke innenfor § 6, vedlegg I.**

### § 8 – Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

*Følgende planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding:*

- a) *Reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen.*

Tiltaket det reguleres for inngår ikke i punktene i vedlegg II

- b) *Tiltak i vedlegg II som behandles etter en annen lov enn plan- og bygningsloven.*

Alle tiltak som planen legger opp til behandles etter plan- og bygningsloven.

**Nye tiltak som reguleringsplanen legger opp til faller ikke innenfor § 8, vedlegg II**

**Etter en samlet vurdering er planlagte tiltak vurdert til ikke å omfattes av «Forskriften om konsekvensutredning», og følgelig ikke krever planprogram eller konsekvensutredning.**

## 8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

### Planfaglige vurderinger

#### 8.1 Overordnet plan

##### ATP Telemark

En av de overordna strategiene for ATP Telemark er å styrke byer og tettsteder. Ved å utnytte eksisterende arealer mer effektivt bidrar dette til å redusere utnyttelse av nye arealer. Hensikt med planen er nettopp å tilrettelegge for økt bosetning i området, gjennom bl.a. ved å transformere gammel bygningsmasse. Det er en målsetting at området øker sin attraktivitet og bidrar positivt for sine omgivelser, og således være i tråd med ATP Telemark.

#### 8.2 Krav om planprogram/konsekvensutredning

Beskrevet i kapittel 7.

#### 8.3 Folkehelse

Områdets kvaliteter vil i seg selv bidra til god folkehelse, med nærheten både til sjø og skog, samt felles møteplasser. Temaet beskrives mer i følgende punkt 4.10, 6.11 og 8.20

#### 8.4 Kriminalitetsforebygging

Det kriminalitetsforebyggende råd (KRÅD) har utarbeidet «sjekkliste for planleggere», sjekklisten ligger som grunnlag for utarbeidelsen av reguleringsbestemmelsene. Skarbo vurderes som en rolig og fredelig området i kommunen, der beboerne kan føle seg trygge.

#### 8.5 Landskapsvirkning

Eksisterende skolebygning dominerer på eiendommen, men på grunn av bygningens høyde og stigende terreng i bakkant, er landskapsvirkningen begrensende. Ny bebyggelse tenkes i en etasje, og plassert i hovedsak på skoles uteplass nord for skolebygningen, og blir dermed lite synlig fra sine omgivelser.

#### 8.6 Estetikk

Det er i reguleringsbestemmelsene satt krav om en helhetlig utforming, hvor det skal benyttes avdempende farger og naturmaterialer. Bestemmelsene angir også tillatt bebyggt areal BYA og byggehøyder.

#### 8.7 Landskapskvaliteter

Bebyggelsen, både eksisterende og ny, blir liggende høyere enn fylkesveien, sørvendt med gode solforhold og utsikt. Eiendommens avgrensing, og terrenget, bidrar til at bebyggelsen får en skjermet og trygg plassering.

## 8.8 Lokaliseringsfaktorer

Nye boliger på Skarbo har en avstand på 3km til Hellekirkens barnehage, og ca. 2.5 km til Helle skole. Coop Prix Helle ligger 600 meter vestover på Fossingveien.

Det er kort vei til friluftsområder fra planområdet, både turstier i skogen og Kyststien går rett ved planområdet.

Det er buss forbindelse fra Kragerø til Helle flere ganger daglig. Det er også bussruter til Tangen som har korrespondanse videre til Oslo og Kristiansand.

Planområdet ligger ca. 10 min i bil fra Kragerø sentrum, med servicetilbud og arbeidsplasser.

## 8.9 Fortetting med kvalitet

Formålet med planen er å transformere en nedlagt skole og dets uteområde til et attraktivt boområde. Planforslaget legger til rette for et variert utvalg av boliger, inkludert 2- og 3-romsleiligheter i både eksisterende og i ny bebyggelse. I tillegg omfatter planen to mindre eneboliger, ideell for en liten familie eller for dem som ønsker en kompakt bolig med alt på én flate.

## 8.10 Grønnstruktur

Det er sammenhengende allmenn tilgjengelig forbindelse fra sjøen og til turløyper i skogen, nord for planområdet.

## 8.11 Utbyggingsrekkefølge

For å sikre at nødvendige tiltak gjennomføres er det stilt krav om teknisk plan, samt overordnet landskapsplan i forbindelse med rammesøknad. Og ved igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent detaljert landskapsplan.

Det er også satt krav til opparbeidelse felles utomhusareal og lekeplass for ferdigattest gis.

## 8.12 Utbyggingsavtale

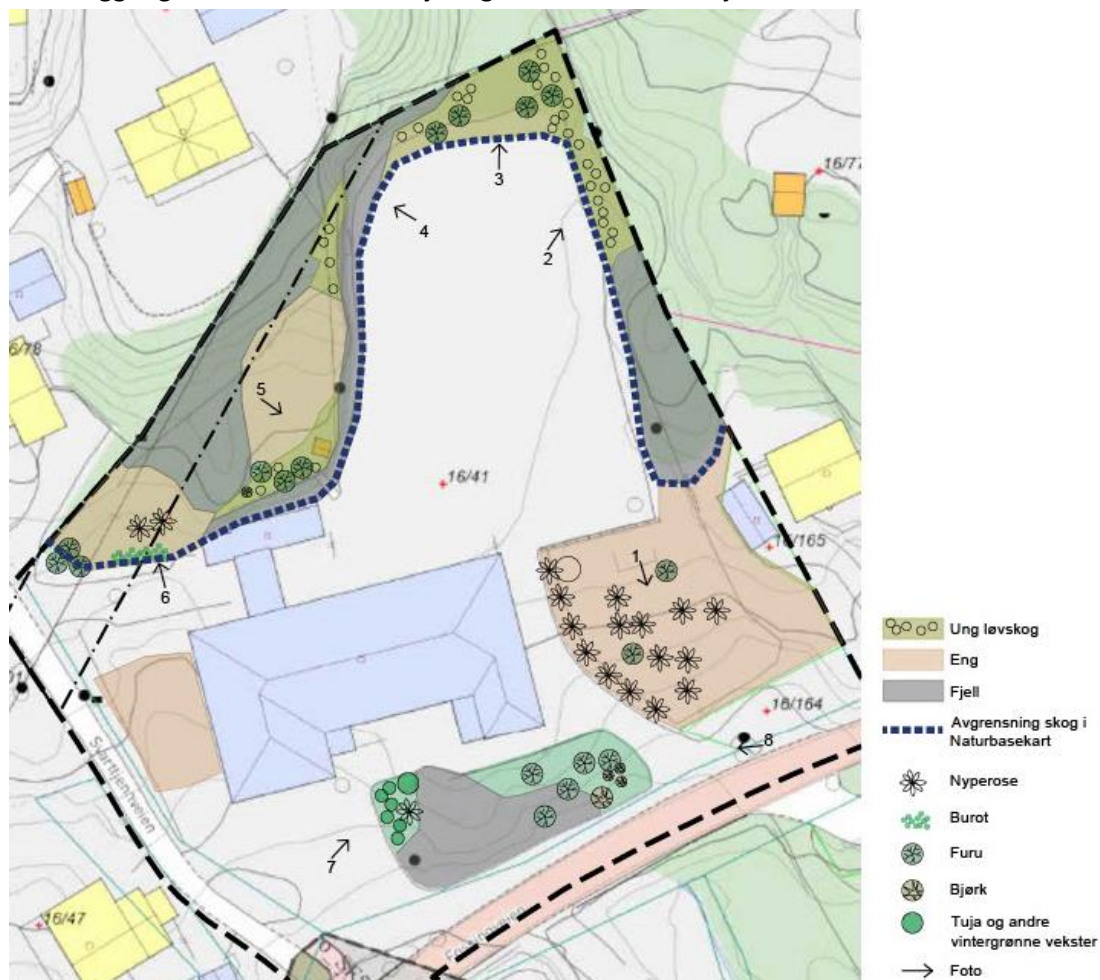
Ny plan for Skarbo vil ikke utløse behov for utbyggingsavtale.

## Miljøvernaglige vurderinger

Planforslaget berører ikke områder som er leveområder for kritisk truede-(CR), sterkt truede-(EN), sårbare (VU) eller truet (NT) arter. På Artskart er den eneste registrering innenfor planområdet, fuglearten Flaggspett. Arten er ikke rødlistet og kategorisert som LC (livskraftig).

Statsforvalteren skriver i sitt innspill til planen at de intakte naturområdene rundt skolen må kartlegges og det må gjøres en vurdering av naturmangfold med spesielt fokus på arten buskvikke, og andre trua arter og naturtyper knyttet til kalkrik grunn. Etter befaring på eiendommen registreres urørt areal som svært begrenset, eiendommen er stort sett beslaglagt av bebyggelse, asfaltert lekeareal og parkering. Arealene som ikke er bebygget har vært en del av skolens lekeareal og fremstår ikke som urørt.

Innenfor avgrensningen i Naturbasekartet som angir grunnlaget for arealregnskap, finnes noe ung løvskog, med mindre spredt furutrær, men ingen eldre og større trær. Terrengnet ellers består av fjell i dagen og eng. Arten nyperose antas være plantet, og veksten har spredt seg godt på engarealene. Det er i tillegg registrert burot ved innkjøring til skolen fra Svarttjennveien.



Illustrasjonen viser registreringer gjort på tomten.

Fotoene under supplerer illustrasjonen over:



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8

### 8.13 Naturmangfoldloven

Vurdering som er gjort i forhold til kravene i Naturmangfoldloven §§ 8 – 12.

**§ 8 Kunnskapsgrunnlaget:** Kunnskapsgrunnlaget baserer seg på befaring på stedet og tilgjengelige kartsider Naturbase og Artskart.

Planområdet er i hovedsak bebygget og består av skolebebyggelse, asfaltert uteplass/skolegård, parkerings/veiareal og skog med middels bonitet, benyttet som lekeareal for skolen.

**§ 9 Føre var prinsippet:** Siden det ikke tas i bruk nye urørte naturområder vurderes det at tiltaket ikke vil belaste naturen vesentlig ift. naturmangfoldet.

**§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning:** Nye tiltak har begrenset omfang og vurderes til ikke å påvirke eller belaste området. Befaringen ble gjennomført i november måned, noe som ikke er et ideelt tidspunkt, men med utgangspunkt i det som kom frem på befaringen er det vurdert som unødvendig med ytterligere kartlegging av naturmangfoldet

**§ 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver:** I gjennomføring av tiltak står tiltakshaver ansvarlig for å begrense skadene på naturmangfoldet. Det vil være tiltakshavers ansvar å hindre spredning av fremmede arter ved anleggsarbeid.

**§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder:** Det legges til grunn at planlegging og utbygging av tiltaket tar utgangspunkt i driftsmetoder som gir de beste samfunnsmessige resultater, og at arealbeslaget av natur minimaliseres.

#### 8.14 Friluftsinnteresser

Planområdet er ikke avmerket på Naturbasekart som område med nasjonal/regional/lokal verdi for friluftslivet

#### 8.15 Fiskeinteresser

Planområdet ligger med en avstand til sjøen på ca. 100m. Planlagte tiltak vil ikke påvirke gytemuligheter/leveområder/kantsoner for fiskebestanden i sjøen.

#### 8.16 Enøk

Det legges ikke opp til andre krav enn hva som stilles i Plan- og bygningsloven, energibesparende tiltak skal vurderes, og det er lagt inn følgende bestemmelse: «Muligheter for bruk av alternative energikilder skal utredes. Utredningen skal synliggjøre mulig miljøgevinst».

## **Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet**

### **8.17 Naturfarer**

Når det gjelder natrfarer vises det til ROS-analysen.

### **8.18 Høyspentlinje**

Det går i dag høyspentlinje over planområdet nord-vestlige del. I kommuneplanens arealdel ligger høyspentlinjen med en faresone på 25 fra senter høyspent. Faresonen videreføres i plankartet, men etter dialog med Kragerø Energi AS er sonen redusert til 6,0m fra senter høyspent.

Reguleringsbestemmelsene skal sikre at det ikke er tillatt med bebyggelse med varig opphold eller uteoppholdsareal innenfor faresonen.

## **Barn/unge-, funksjonshemmedes- og eldres interesser**

### **8.19 Tilgjengelighet**

Alle fellesområder, uteoppholdsareal, lekeplass og parkering, skal prosjekteres med hensyn til tilgjengelighet for alle beboerne. Nye boenheter i skolebygningen, samt nye leiligheter, skal tilfredsstille krav om tilgjengelighet. Ny enebolig skal ha tilgjengelig badetrom.

### **8.20 Leke- og oppholdsareal**

Innenfor planområdet skal det avsettes areal til felles uteopphold for beboerne, som skal møbleres og beplantes. Det skal også avsettes areal til lekeplass med minimum sandkasse, bord og benker. Leke og oppholdsareal skal ha en solrik plassering, med god avstand til trafikkert vei og skjermet fra parkeringsplasser. Skogen nord for planområdet, med sine turstier, og badestrand i sør tilfører flotte nærområder for beboerne.

### **8.21 Landskapsplan**

Det er utarbeidet illustrasjonsplan som viser eksisterende- og ny bebyggelse, private uteplasser og fellesareal, samt adkomst og parkeringsareal.

## **Veg og vegtekniske forhold/trafikksikkerhet**

### **8.22 Trafikkforhold**

Dagens kjøremønster beholdes og suppleres med intern boligvei. Parkering for bil og sykkel er lagt inn i reguleringsbestemmelsene.

Planforslaget vil føre til noe mer trafikk enn hva dagens aktivitet utgjør, samtidig vil eiendommen benyttes til boliger som i seg selv ikke medfører betydelig økt trafikk. Parkeringsarealet er plassert adskilt fra uteoppholdsareal, farten vil være lav og trafikksikkerheten utfordres ikke i planforslaget.

### 8.23 Vegutforming

Avkjørsler til fylkesveien videreføres, der avkjørsel til Svarttjennveien strammes. Avkjørsler er utformet med siktlinjer på 4x45m i begge retninger. Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt fra minimum 0,5 m over terreng. Busker, trær og gjerder som hindrer sikt er ikke tillatt og områdene skal ikke benyttes til sikthindrende snøopplag.

### 8.24 Kollektivtrafikk og trafiksikkerhet

Trafiksikkerhetstiltak ifm. kollektivtrafikken var en del av temaene som ble vurdert og langt inn i utarbeidelsen av reguleringsplan for Hellesund. Fortau mot Skarbo er forlenget i planforslaget og vil trygge adkomsten til- og fra kollektivtrafikken ved Fossingveien.

Rekkefølgebestemmelse skal sikre at utbedringstiltak og bussholdeplass langs Fossingveien er gjennomført før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger.

## 9 Avsluttende kommentar

Planforslaget legger til rette for fortetting i eksisterende boligområde. Boenhetene som planen legger opp til vil være egnet for beboere som ønsker seg en mindre bolig, uten store vedlikeholdsarbeider. Skarbo er et rolig og trygt sted å bo, og prosjektets fellesarealer, både innendørs og utendørs vil bidra positivt for bokvaliteten.

Utbyggingen vil ikke gå på bekostning av miljøhensyn eller nærmiljøkvaliteter og foreslåtte tiltak vil bidra til en positiv boligvekst på Helle!