



ASPLAN VIAK AS AVD SKIEN
Postboks 393 Sentrum
3701 SKIEN

Saksbehandler
Andreas Myhre Larsen

Uttalelse til reguleringsvarsel - Kragerø - 11/35 med flere - Ft1 - Kragerø resort - Stabbestad - reguleringsplan - planid 203

Vi viser til oversendelse av 18.02.2022.

Saken gjelder

Saken gjelder varsel om oppstart av detaljregulering for Ft1, Kragerø resort – Stabbestad i Kragerø kommune.

Hensikten med planen er å videreutvikle Kragerø resort og arealene tilknyttet resorten. Planen skal legge til rette for fritidsbebyggelse og enheter for utleie/hotell. Arealer som i dag benyttes til tennisbaner er tatt inn i planområde for å muliggjøre bruk til parkering eller en kombinasjon av parkering/tennisbane i ulike nivå. Planen skal avklare løsning for adkomst og for parkering for ny bebyggelse i fjell, i p-kjeller og/eller på bakkeplan.

Deler av planområdet er regulert. Ny plan vil erstatte deler av følgende gjeldende planer: Kragerø Golf og Spa Resort-Felt H/F/F og F (planID 2017181), Kragerø Golf og Hytter I (planID 2000122a), Kragerø Golf og Hytter II (planID 2000122b) og Reguleringsplan for Stabbestad sentrum (planID 2008132).

Statsforvalterens fagavdelinger

Statsforvalterens fagavdelinger skal med hjemmel i plan- og bygningsloven § 3-2 påse at planer ikke er i strid med nasjonale og viktige regionale interesser innen miljøvern, klima, landbruk, samfunnssikkerhet, folkehelse, barn og unges interesser og knyttet til gravplasser.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark og Vestfold og Telemark fylkeskommune inngikk en samarbeidsavtale 13. januar 2021. Avtalen innebærer at fylkeskommunen ivaretar barn og unges interesser i reguleringsplaner også på vegne av Statsforvalteren. Statsforvalteren viser til fylkeskommunens vurdering av barn og unges interesser i uttalelser til planvarsler og planforslag.

Avtalen begrenser ikke Statsforvalterens adgang til å fremme innsigelse til planforslag knyttet til barn og unges interesser.



Fagavdelingenes vurdering

Planbeskrivelse og ROS-analyse

Vi minner om at plan- og bygningslovens § 4-2 stiller krav om at det ved offentlig ettersyn skal foreligge en planbeskrivelse. Denne skal beskrive planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området.

Etter plan- og bygningsloven § 4-3 skal alle planer skal ha en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) som viser alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av den planlagte utbyggingen. ROS-analysen skal være basert på oppdatert veiledningsmateriell, jf. DSBs veileder Samfunnssikkerhet i kommunenes arealplanlegging (2017) og tilhørende sjekklister, samt DSBs veileder Klimahjelpen (2015) og "Sjekklister til ROS-analyser til planer" (2018).

ROS-analysen skal som et minimum inneholde konkrete vurderinger av faremomentene, hvilke kilder og opplysninger som er lagt til grunn for vurderingene og fagmiljøet/institusjonene som har vært involvert i analysearbeidet. ROS-analysen skal være en premiss for planforslaget, inkludert bestemmelser. Nødvendige tiltak for å avverge skader og uønskede hendelser følges opp med analyse og konklusjon, og med plantekniske virkemiddel i plankart og i planbestemmelser/rekkefølgekrav.

Vi minner om at KMDs rundskriv H-5/18 om samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling fastslår at ved siste plannivå er det ikke mulig å skyve nærmere avklaring av reell fare til byggesaken ved å sette vilkår for å innvilge byggesøknad.

Klimatilpasning

Det bør gjennomgående tas hensyn til forventede fremtidige klimaendringer gjennom klimatilpasning av planer for utbygging, se statlig planretningslinje (SPR) for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2019). Veiledning om hvordan man kan ta hensyn til klimaendringer i arealplanlegging er gitt i DSBs temaveileder «Klimahjelpen», «Klimaprofil for Telemark» som finnes på www.klimaservicesenter.no og NVEs faktaark 7/2018 «Hvordan ta hensyn til klimaendringer i arealplanleggingen».

Vi minner om at historiske erfaringer alene ikke lenger vil være tilstrekkelig grunnlag for fremtidige planvurderinger. Dette betyr at områder som tidligere ble ansett som «trygge» nå kan fremstå som mer utsatt, og at klimarelatert uønskede hendelser derfor bør vektlegges spesielt

Grunnforhold

I nasjonal løsmassedatabase fremgår det at store muligheter for marin leire innenfor planområdet. Det kan derfor ikke utelukkes at det kan forekomme kvikkleiresoner. Statsforvalteren er ikke kjent med grunnforholdene utover dette. Det bør derfor gjennomføres geotekniske undersøkelser. Vi viser til NVEs veileder nr. 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred».

Naturmangfold

Nasjonal politikk på naturmangfoldområdet går fram av kapittel 3.6 i Klima- og miljødepartementets rundskriv T-2/16, Nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet, sist revidert februar 2021. Naturkvaliteter omtalt i rundskrivet er å anse som nasjonale interesser som bør tillegges stor vekt i planprosessen.



Kunnskap om viktige naturkvaliteter fremgår blant annet av Naturbase (Miljødirektoratet) og Artskart (Artsdatabanken). I planområdet kan det likevel være viktige naturkvaliteter som ikke fremgår av tilgjengelige databaser.

Dersom det vurderes å være potensial for forekomst av naturkvaliteter av opptil nasjonal interesse i planområdet, bør det gjøres nye utredninger etter standard metodikk for å fremskaffe et oppdatert kunnskapsgrunnlag. Vi anbefaler at nye undersøkelser av naturmangfold i reguleringsplaner gjøres etter NiN-metoden (Miljødirektoratet kartleggingsinstruks). Naturkvaliteter av nasjonal interesse i planområdet vil bli tillagt vekt ved vår vurdering av planforslaget til offentlig ettersyn.

Vi minner om at naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn i alle saker som kan berøre naturmangfold, og at vurderingene skal synliggjøres i saken. Vi oppfordrer til at vurderingene etter disse prinsippene integreres i vurderingen av de konkrete naturkvalitetene som finnes i planområdet, slik at det framgår av saken hvilke interesser og hensyn som er tillagt vekt ved den konkrete utformingen av planen.

Landskap

Planer skal bidra til å sikre kvaliteter i landskapet og vern av verdifulle landskap, jf. plan- og bygningsloven § 3-1 bokstav b. Gjennom Europarådets landskapskonvensjon har Norge forpliktet seg til å fremme vern, forvaltning og planlegging av landskap. Vi legger til grunn at landskapshensynet blir tillagt vekt, og at det blir tatt sikte på å velge løsninger som i størst mulig grad ivaretar dette. Konsekvensene for landskapet må bli tilstrekkelig utredet, og landskapseffekten må synliggjøres gjennom gode og relevante illustrasjoner. Unødige terrenginngrep og plassering av tomter høyt i terrenget bør unngås.

Universell utforming

Av formålsparagrafen til plan- og bygningsloven § 1-1, følger det at prinsippet om universell utforming skal ligge til grunn for planlegging og kravene til det enkelte byggetiltak. Statsforvalteren forventer at det i utforming av området og bygninger/tiltak blir tatt hensyn til alle brukergrupper, og at lokalisering av ulike funksjoner sees i sammenheng slik at ferdsel og tilkomst blir enklest mulig.

Med hilsen

Kristin Bjerkeseth Vindvad (e.f.)
fagsjef

Andreas Myhre Larsen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

NORGES VASSDRAGS- OG ENERGIDIREKTORAT (NVE) REGION SØR	Postboks 2124	3103	TØNSBERG
KRAGERØ KOMMUNE	Postboks 128	3791	KRAGERØ
STATENS VEGVESEN	Postboks 1010 Nordre Ål	2605	LILLEHAMMER
VESTFOLD OG TELEMARKE FYLKESKOMMUNE	Postboks 2844	3702	SKIEN



Vestfold og Telemark

FYLKESKOMMUNE

ASPLAN VIAK AS AVD SKIEN
Postboks 393 Sentrum
3701 SKIEN

Seksjon for samfunn og plan

Vår dato: 05.04.2022
Deres dato: 18.02.2022
Vår referanse: 22/08613-3
Deres referanse: 621449-03
Vår saksbehandler: Hanne Birte Hulløen

Innspill til varsel om oppstart og høring av planprogram for detaljregulering for Ft1 Kragerø Resort - Stabbestad gbnr 11/315 med flere - planID 203 - Kragerø kommune

Vestfold og Telemark fylkeskommune viser til oversendelse datert 18. februar 2022 vedrørende varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid for Kragerø Resort - og offentlig ettersyn av planprogram i Kragerø kommune. Frist for innspill er satt til 3. april 2022.

Varselets bakgrunn

Formålet med planarbeidet er å videreutvikle Kragerø Resort ved å legge til rette for fritidsleiligheter med tilhørende parkeringsanlegg.

Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til Fritids- og turistformål, parkering og LNFR, og er omfattet av flere gjeldende reguleringsplaner. Planarbeidet er delvis i uoverensstemmelse med kommuneplanens arealdel. Kragerø kommunestyre har stilt seg positiv til omdisponering (K-styresak 131/21), og la særlig vekt på at utbyggingens omfang og utforming, trafiksikkerhet-, atkomst- og parkeringsløsninger samt landskapsvirkning må vektlegges for å få god landskap- og terrengtilpasning.

Fylkeskommunens roller og ansvar

Vestfold og Telemark fylkeskommune har mottatt varsel til detaljregulering i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-8 og offentlig ettersyn av planprogram i medhold av § 12-9.

Fylkeskommunen skal bidra til at nasjonale og regionale føringer blir fulgt opp i alt planarbeid. Vi har en rolle som regional utviklingsaktør, planmyndighet og som planfaglig veileder. Fylkeskommunens uttalelse gis med grunnlag i mål, prinsipper og anbefalinger, slik de er nedfelt i overordnede nasjonale og regionale styringsdokumenter.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark og Vestfold og Telemark fylkeskommune inngikk en samarbeidsavtale 13. januar 2021. Avtalen innebærer at fylkeskommunen ivaretar barn og unges interesser i reguleringsplaner, også på vegne av Statsforvalteren. Avtalen begrenser ikke Statsforvalterens adgang til å fremme innsigelse.

Postadresse:
Postboks 2844
3702 Skien

Besøksadresse:
Fylkesbakken 10, Skien
Svend Foynsgate 9, Tønsberg

Sentralbord:
35 91 70 00
post@vtfk.no

Org. no.:
821 227 062

vtfk.no



Vestfold og Telemark

FYLKESKOMMUNE

Vestfold og Telemark fylkeskommunes uttalelse er i det videre todelt, en del til varsel om oppstart av planarbeid og en del til det offentlige ettersynet av planprogrammet.

Fylkeskommunens uttalelse til varselet

Vestfold og Telemark fylkeskommune vil i punktene nedenfor kommentere på de delene av planforslaget som berører våre ansvarsområder.

Barn- og unge

Hensynet til barn og unge er sterk forankret i lovverket og nasjonale retningslinjer, jfr. plan- og bygningsloven §§ 1-1, 3-1, RPR- barn og unge pkt. 4 og 5 samt forvaltningsloven § 17.

Selv om det ikke er krav til lekeplasser i områder for fritidsbebyggelse, bør barn og unges arealinteresser beskrives i saksutredningen og planbeskrivelsen. Når det planlegges tett utbygging, er det svært viktig at det blir lagt til rette for gode fellesareal for opphold, møteplasser og areal for lek og utfoldelse. Kragerø Resort er omgitt av store friluftsområder som bør kunne nås gjennom trafikk sikre og gode gang- og sykkel løsninger til glede for både små og store gjester.

Samferdsel

Til planprogrammet:

Planområdet har adkomst fra fv. 351, Ørvikveien. Fv. 351 har lav standard og det er stedvis smal vegbredde. I varslet og planprogrammet er det ikke opplyst omfanget av planlagt utbygging og økt aktivitet. Planens konsekvenser av økt trafikk og belastning på fv. 351 i forhold til vegens kapasitet må belyses og vurderes i planarbeidet.

Til varsel om planoppstart:

I følge planprogrammet er trafikk et av temaene som skal utredes. Trafikkutredningen må vise konsekvenser for alle trafikantgrupper av maksimal utbygging planen tillater. Viktige temaer i trafikkutredningen vil være kryssområdet på fv. 351 og trafiksikkerhet for myke trafikanter. Det bør gjøres en vurdering av om X-kryss er en hensiktsmessig løsning på stedet i forhold til å ivareta trafiksikkerheten. Trafiksikkerhet må vektlegges i planleggingen.

Alle tiltak som berører fylkesveien må planlegges i tråd med normaler gitt i håndbok N100, veg- og gateutforming og håndbok V121, geometrisk utforming av veg- og gatekryss. Nødvendige tiltak må innarbeides i planen og sikres gjennomført med rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene. For tiltak som berører fylkesveg må det settes krav til at detaljert byggeplan må være godkjent av Vestfold og Telemark fylkeskommune før det blir gitt igangsettingstillatelse for tiltaket.

Kulturarv

Hensyn til automatisk fredede kulturminner

Vi kjenner ikke til automatisk fredede kulturminner som kommer i konflikt med reguleringsplanforslaget. Vi vurderer det også som mindre sannsynlig at ikke kjente, automatisk



Vestfold og Telemark

FYLKESKOMMUNE

fredede kulturminner er bevart i planområdet, og har derfor ingen merknader til reguleringsplanarbeidet.

Vi vil likevel gjøre oppmerksom på *meldeplikten* etter kulturminneloven § 8 andre ledd. Meldeplikten oppstår hvis det oppdages automatisk fredede kulturminner som ikke var kjent på forhånd. Bestemmelsen legger et klart ansvar på tiltakshaver om å følge stanse- og meldeplikten. Tiltakshaver skal forsikre seg om at de som utfører arbeidet på stedet er kjent med stanse- og meldeplikten, men det er tiltakshaver selv som står ansvarlig for at fredede kulturminner ikke skades. Vestfold og Telemark fylkeskommune er rette adressat for en eventuell melding.

Vi 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 Vestfold og Telemark fylkeskommune 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).

Nyere tids kulturminner

Kulturarv kan ikke se at tiltaket berører nasjonale og/eller regionale kulturminneinteresser, men anbefaler kommunen å vurdere lokal kulturminneverdi av Sefrak-bygninger og deres omgivelser som ligger nord rett utenfor planområdet. Vi anbefaler også å ta hensyn til omkringliggende boliger og omgivelser ved å for å sikre god tilpasning av høyder, utforming og materialbruk som er stedstypiske for området.

Landskap

Landskapet er omfattet av den europeiske landskapskonvensjonen som har som formål å verne, forvalte og planlegge landskap, og påvirke endringer i en retning som folk ønsker. Planområdet ligger i et landskapsrom som oppleves både fra Kragerø by, sjøen og bakkeplan.

Landskapskvalitetene må beskrives og visualiseres gjennom en landskapsanalyse slik at valg av utbyggingsløsning kan vurderes opp mot kvalitetene i landskapet.

Vi vil spesielt vektlegge at illustrasjonene må være tatt fra standpunkt som det vil være naturlig å se det nye prosjektet fra. Fjernvirkningen bør derfor illustreres fra bakkeplan.

Avslutningsvis

Vestfold og Telemark fylkeskommune har ut ifra regionale og nasjonale interesser, ingen ytterligere kommentarer til varslet om oppstart av planarbeid, og offentlig ettersyn av planprogrammet.



Vestfold og Telemark

FYLKESKOMMUNE

Med hilsen

Gerd-Louise Wessel
plankoordinator

Hanne Birte Hulløen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Saksbehandler

Gerd-Louise Wessel - koordinering/planfaglig
Hanne Birte Hulløen – planfaglig
Tore Nordvik – samferdsel
Sarah Wahlberg Lund - nyere tids kulturminner
Line Grindkåsa - automatisk freda kulturminner

tlf. 924 07 389 e-post: gerdlouise.wessel@vtfk.no
tlf. 901 76 796 e-post: hanne.birte.hulloen@vtfk.no
e-post: tore.nordvik@vtfk.no
e-post: sarah.wahlberg.lund@vtfk.no
tlf. 409 12 386 e-post: line.grindkasa@vtfk.no

Mottaker	Kontaktperson	Adresse	Post
ASPLAN VIAK AS AVD SKIEN		Postboks 393 Sentrum	3701 SKIEN

Kopimottaker	Kontaktperson	Adresse	Post
STATENS VEGVESEN		Postboks 1010 Nordre Ål	2605 LILLEHAMMER
STATSFORVALTEREN I VESTFOLD OG TELEMARK		Postboks 2076	3103 TØNSBERG
KRAGERØ KOMMUNE		Postboks 128	3791 KRAGERØ

Postadresse:
Postboks 2844
3702 Skien

Besøksadresse:
Fylkesbakken 10, Skien
Svend Foymsgate 9, Tønsberg

Sentralbord:
35 91 70 00
post@vtfk.no

Org. no.:
821 227 062

vtfk.no

ASPLAN VIAK AS
Postboks 24
1301 SANDVIKA

Vår dato: 19.04.2022

Vår ref.: 202206000-4

Deres ref.:

Vår saksbehandler

Finn Herje/fhe@nve.no/tlf. 91672589

NVEs innspill til varsel om oppstart - Detaljreguleringsplan for Ft1, Kragerø resort - Stabbestad - Gnr. 11 bnr. 35 m.fl. - planID 203 - Kragerø kommune, Vestfold og Telemark

Vi viser til opprinnelig oppstartsbrev av 18.02.2022 (der NVE ikke ble tilskrevet) samt e-post datert 23.03.2022.

Formålet med planarbeidet

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for videreutvikling av Kragerø Resort Eiendom AS i form av fritidsboliger og enheter for utleie/hotell med tilhørende infrastruktur.

Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).

NVEs konkrete innspill

De foreslåtte utredningstemaene i forslaget til planprogram synes fornuftige og det er positivt at det er høyde for å gjennomføre utredninger knyttet mot ROS-tema. Vi opplever imidlertid ofte (som her) at de enkelte ROS-temaene ikke konkretiseres. Dette er uheldig og vi anbefaler rådgiver å justere praksis mht. dette da ROS-tema kan innebære alt fra flom og skred til transport av farlig gods. Hva som anses som naturlige og viktige ROS-tema må derfor framgå av det enkelte oppstartsvarelet og i saker som innehar forslag til planprogram.

Vi er ikke lokalkjente i området så vår tilbakemelding blir av noe generell karakter. Vi ber dere derfor se bort fra innspill som dere ikke anser som relevante for saken.



Tidlig avklaring av naturfare

NVE er opptatt av at forholdet til naturfare avklares så tidlig som mulig og senest på siste plannivå før tiltaksrealisering. Avklaring av naturfare som del av arealplanarbeidet er i tråd med kravene i pbl §§ 4-3, 5-1 og forvaltningslovens § 17.1. Dette bidrar til å sikre medvirkning og innsyn fra høringsparter og publikum.

I Kommunal- og moderniseringsdepartementets rundskriv H-5/2018 «Planlegging og samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling» av oktober 2018: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/samfunnssikkerhet-i-planlegging-og-byggesaksbehandling/id2616041/> presiserer departementet at forholdet til sikkerhet bør avklares gjennom selve arealplanarbeidet og ikke utsettes til byggesak (jf. s.12).

Klimaendringer

Klimaservicesenterets (KSS) rapport «Klima 2100» som NVE har vært bidragsyter til, påpeker at vi må forvente økt- og endret flommønster med flere regnflommer sent på høsten og vinteren samt økende skredfare.

Regjeringen forventer både i de «[Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2023](#)», de «[Statlige planretningslinjene for klima og energiplanlegging og klimatilpasning](#)» av 28.09. 2018 og gjennom endringene i pbl § 3-1, at kommunene og tiltakshavere tilpasser planleggingen sin til endrede klimaforhold og at en legger de høye utslippsalternativene fra nasjonale klimautredninger til grunn for sin arealplanlegging. Hovedformålet med disse statlige forventningene, retningslinjene og endringer i pbl av mars 2019 er at klimatilpasning skal være en viktig premiss for kommunenes og tiltakshaveres planlegging etter pbl.

Skredfare

Skred i bratt terreng

Deler av området synes å være kupert og dersom skred i bratt terreng ikke kan utelukkes, må dette utredes i forbindelse med ROS-analysen for å oppfylle sikkerhetskravene for tredjepart gitt i TEK17 kap.7. Dersom tiltaket ikke oppfyller kravene, må det gjennomføres risikoreduserende/avbøtende tiltak. NVE utarbeidet den 11.11.2020 en ny veileder for skredfareutredning i bratt terreng og vi anbefaler at dere benytter denne der/dersom dette er en aktuell problemstilling:

<https://www.nve.no/veileder-skredfareutredning-bratt-terreng>.

Kvikkleire

Området synes i all hovedsak å bestå av fjell i dagen og grunnlendt mark, men dersom (deler av) området har potensiale for å komme i berøring med kvikkleireforekomster eller andre skredfarlige løsmasser, må forholdet til geoteknikk og sikkerhet avklares, senest på siste plannivå, i tråd med vår «Kvikkleireveileder» https://publikasjoner.nve.no/veileder/2019/veileder2019_01.pdf.

Overvannshåndtering

Ifølge tall fra Finans Norge utbetales det årlig forsikringserstatninger i størrelsesorden 1-2 milliarder kr. årlig grunnet overvannsskader. Disse tallene forventes å øke som følge av klimaendringer. En vurdering av fagkyndige av hvordan overvannet skal håndteres for å unngå



skader, herunder areal for flomveger og tilbakeholdelse av vann og kapasiteten i ledningsnettet, må derfor være en naturlig del av reguleringsplanforslaget/ROS-analysen/KU og ikke utsettes til byggesak slik vi ofte ser. Det er viktig å se håndteringen av overvannet i sammenheng med nedbørsfeltet som helhet og ikke minst arealbruken *utenfor* selve planområdet som vil kunne påvirke arealbruken *innenfor* planområdet eller *nedenfor* planområdet. Overvannsnotatet/rapporten må ta høyde for klimapåslag samt usikkerhet i beregningene. Vi minner om at NVE nylig har utarbeidet en ny veileder for overvannshåndtering i arealplanleggingen https://publikasjoner.nve.no/veileder/2022/veileder2022_04.pdf. Vi ber dere ta en kikk på denne.

NVEs generelle råd

For å få en fullstendig oversikt over hvordan dere kan ta hensyn til våre tema i reguleringsplanen anbefaler vi dere å bruke våre [internettsider for arealplanlegging](#). Her er informasjonen og veiledningen lagt opp etter plannivå. Vi vil særlig vise til [Kartbasert veileder for reguleringsplan](#). Veilederen leder dere gjennom alle våre fagområde, og gir dere verktøy og innspill til planarbeidet. Den som utarbeider planen, har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

NVEs oppfølging av planarbeidet

Dersom planen berører NVEs saksområder (som her), skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE. Vi ber om at alle plandokument blir sendt elektronisk til NVE.

NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Etter en faglig prioritering gir vi bistand til de kommunene som har størst behov.

Ta gjerne kontakt på e-post eller telefon ved spørsmål om NVEs saksområder.

Med hilsen

Øyvind Leirset
seksjonssjef

Finn Herje
senioringeniør

Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner

Mottakerliste:

ASPLAN VIAK AS - Lars Krugerud

Kopimottakerliste:

post@kragero.kommune.no
Olav Backe-Hansen
Joacim Myra Larsen

Miljørettet helsevern i Grenland



Bamble



Drangedal



Kragerø



Porsgrunn



Siljan



Skien

Asplan Viak as
PB. 393 sentrum, Skien
3701 SKIEN

Lars Krugerud

Deres ref.

Vår ref.
22/04335-1

Dato
22.03.2022

Varsel om oppstart og høring av planprogram for detaljregulering for Ft1 Kragerø resort- Stabbestad gbnr 11/315 mfl - uttalelse fra Miljørettet helsevern i Grenland

Miljørettet helsevern i Grenland har mottatt varsel om oppstart og høring av planprogram for Kragerø resort til uttalelse.

Hensikten med planarbeidet er å videreutvikle Kragerø resort og arealene tilknyttet resorten. Planen skal legge til rette for fritidsbebyggelse og enheter for utleie/hotell. Arealer som i dag benyttes til tennisbaner er tatt inn i planområde for å muliggjøre bruk til parkering eller en kombinasjon av parkering/tennisbane i ulike nivå. Planen skal avklare løsning for adkomst og for parkering for ny bebyggelse i fjell, i p-kjeller og/eller på bakkeplan.

Miljørettet helsevern i Grenland har følgende merknader til planforslaget:

Planarbeidet utløser krav til konsekvensutredning og forslag til planprogram er lagt ved saken. Planprogrammet omhandler bl.a. trafiksikkerhet, naturmiljø og risiko- og sårbarhetsanalyser. Folkehelsearbeid er samfunnets innsats for å påvirke faktorer som direkte eller indirekte fremmer befolkningens helse og trivsel, forebygger psykisk og somatisk sykdom, skade eller lidelse, eller som beskytter mot helsetrusler. Miljørettet helsevern i Grenland anbefaler at folkehelse også tas inn som utredningstema i planprogrammet.

Støy og støv i anleggsperioden

Miljørettet helsevern gjør oppmerksom på at det i anleggsperioden erfaringsmessig vil kunne oppstå forhold som er belastende for beboerne i og ved området. Dette dreier seg i første rekke om støy, støving og redusert sikkerhet for naboene. Miljørettet helsevern anbefaler derfor at reguleringsbestemmelsene inneholder klare krav til bl.a. støygrenser, arbeidstider, kompenserende tiltak for å redusere støy- og støvbelastning osv. i anleggsperioden.

Vi viser til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) kapittel 6 om bygge- og anleggsstøy, og retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) kapittel om begrensning av luftforurensning fra bygg- og anleggsvirksomhet og foreslår følgende tillegg til reguleringsbestemmelsene:

«For anleggsperioden gjøres tabell 4 i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) gjeldende.»

Postadresse
Porsgrunn kommune
Postboks 128
3901 Porsgrunn

Besøksadresse
Rådhusgata 7
3915 Porsgrunn
www.porsgrunn.kommune.no

Telefon: 35 54 70 00
Epost: postmottak@porsgrunn.kommune.no

Miljørettet helsevern i Grenland viser til retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520) kap. 6. For å fastslå om tiltaket vil berøre følsom arealbruk i anleggsperioden bør tiltakshaver vurdere følgende aktiviteter og forhold:

- omfanget av støvgenererende aktiviteter
 - lokalisering av byggeplass og transportveier - nærhet til følsom arealbruk
 - omfanget av kjøretøy og anleggsmaskiner (til/fra og på byggeplass)
 - omfanget på rivearbeider
 - behovet for knusearbeid eller lignende på byggeplassen
 - potensialet for at skitt og støv kan frigjøres til luft på byggeplassen
 - lokalklimatiske forhold
- Denne vurderingen bør dekke alle faser av byggearbeidene og inkludere alle leverandører og underleverandører.

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

Med hilsen

Marit Røsvik
Rådgiver

Brevet er godkjent elektronisk.

Kopi til: Kragerø kommune

Innspill til utbyggingen av Kragerø resort, punkt 5.3 Trafikkvurderinger

I forbindelse med utbyggingen som Kragerø Resort nå søker om vil Levangsheia oppvekstenter komme med merknader til deres søknad ang. myke trafikanter og be om at det tas spesielt hensyn til disse.

Vi ser behovet for nedsettelse av fartsgrensa fra 60 km/t til 40 km/t med opparbeidelse av fartsdumper og/eller gangfelt og fortau langs Fv.351 ved Levangsheia oppvekstsenter

Etter at 60 km fartsgrensen ble innført, har det vært en enorm vekst av trafikken i området og vi har hatt sett flere nestenulykker i område rundt skolen. Det at FV 351 nå er en vintervei, noe som betyr slutt på salting medfører mer glatte veier vinterstid og enda trafikkfarligere situasjoner når myke trafikk-kanter krysser veien i 60 sone og uten fortau.

Levangsheia skole ble til Levangsheia oppvekstsenter 01.08.2021, noe som betyr at barnehagen har flyttet sammen med barneskolen og SFO. Dette medfører mer trafikk til oppvekstsenteret, med flere foreldre og flere ansatte i trafikkbildet rundt oppvekstsenteret. Aldershjem og omsorgsboliger ligger ved siden av skolen som medfører trafikk rett utenfor porten vår. Det er en kjensgjerning at eldre og barn har nedsatt reaksjonsevne i forhold til trafikk.

Skolebarn som bruker buss går av og på bussen ved fergeleie, og følges til og fra skolen av oppvekstsenterets personale. Men ikke alle kjøres til skolen, over 20% av skolebarna bor på vestsiden av FV 351 og må krysse denne flere ganger om dagen. Barn fra oppvekstsenteret krysser også veien i løpet av skole/barnehage dagen flere ganger i uka for å gå på tur. Det er i tillegg mange bolighus i området, ansatte og gjester til hotell og hytter og vi ser stor trafikk av gående til og fra Stabbestad fergeleie hver dag.

Det har vært kontinuerlig utbygging av området rundt Kragerø Resort med hytter samt økende helårs trafikk til hotellets fasiliteter. Hyttene brukes mer hele året bl.a fordi hjemmekontor er mer vanlig nå, noe som medfører stor biltrafikk. Videre utover mot Levang er det store hyttefelt og mange som passerer her ved oppvekstsenteret på vei dit. Ved hyttebyen i Haslumkilen har fylket satt ned fartsgrensen på helårs basis. Videre har vi store hytteområder på Agder siden, og vi erfarer at hytteeierne og andre velger å kjøre av E18 ved Tangen. Årsaken er at veien fra Tangen er bedre enn veien fra Søndeled.

Barneskolen ved Fv 351 på Søndeled har fått nedsatt fart til 40 km med fartsdumper, likeledes et boligområde ved Sevik. Veien fra Søndeled til Øysang har betydelig mindre trafikk enn veien fra Tangen til Øysang. Dette tilsier at Levangsheia oppvekstsenter også må trafikksikres på samme nivå.

Trafikken på FV 351 vil nå også øke ytterligere dersom Kragerø Resort får godkjent videre utbyggingsplaner, både under grunnarbeider og med flere gjester til resort området når det er ferdigstilt.

Med vennlig hilsen

John Hansen

FAU leder Levangsheia oppvekstsenter

Gunn Anita Auråen Albertsen

Leder Levangsheia oppvekstsenter

Oppdragsgiver: Kragerø Resort Eiendom AS
Oppdragsnavn: Planbistand - planoppgaver i Kragerø felt Ft1
Oppdragsnummer: 621449-03
Utarbeidet av: Lars Krugerud
Oppdragsleder: Lars Krugerud
Dato: 21.04.2022
Tilgjengelighet: Åpent

Merknader til planprogram og revisjon av planprogram

Versjonslogg:

01	21.04.22	Nytt dokument	LK	SN
VER.	DATO	BESKRIVELSE	AV	KS

Ved høring av planprogrammet og varsel om oppstart for detaljregulering for Ft1, Kragerø resort - Stabbestad gbnr 11/315 m.fl. er det mottatt merknader fra følgende:

1. Statsforvalteren i Vestfold og Telemark
2. Vestfold og Telemark Fylkeskommune
3. NVE
4. Miljørettet helsevern i Grenland
5. Lede AS
6. Yngve Åkvåg
7. Øystein og Cathrin Krugerud
8. Kragerø resort sameie III v/ressursgruppen
9. Kragerø golf & spa resort sameie 1 og 2

10. Marita Skansen, Ingvild Skansen og Pål Jensen

11. FAU leder Levangsheia oppvekstsenter og Leder Levangsheia oppvekstsenter

Noen av merknadene er knyttet til konsekvensutredningstemaene i planprogrammet. De innspill som medfører justeringer i planprogram er beskrevet nedenfor. Øvrige merknader og temaer vurderes å være ivaretatt i opprinnelig forslag til planprogram, eller følges opp i reguleringsplanarbeidet.

Statsforvalteren har en merknad om at det er mulighet for marin leire i planområdet. Det er presisert i planprogrammet kapittel 5.5 at skred skal være et sentralt tema i ROS-analysen.

Vestfold og Telemark Fylkeskommune har i sitt innspill følgende merknad til planprogrammet: *«Planområdet har adkomst fra fv. 351, Ørvikveien. Fv. 351 har lav standard og det er stedvis smal vegbredde. I varslet og planprogrammet er det ikke opplyst omfanget av planlagt utbygging og økt aktivitet. Planens konsekvenser av økt trafikk og belastning på fv. 351 i forhold til vegens kapasitet må belyses og vurderes i planarbeidet.»* Planprogrammets kapittel 5.3 er revidert og supplert med at kapasitet og trafiksikkerhet i krysset Stabbestadveien/Fv 351 må belyses og vurderes. Kryssområdet er den delen av fv.351 som er innenfor planområdet. Økt trafikkbelastning på Fv 351 skal synliggjøres.

NVE har i sin merknad anbefalt at naturlige og viktige ROS-tema fremgår av oppstartsvarsel/planprogram. I revidert planprogram er det i kapittel 5.5 tilføyd sentrale tema som vil være en del av ROS-analysen for planen. Sentrale tema i ROS-analysen for området er:

- Urban flom/overvann
- Skred (kvikkleire)
- Større ulykker (veg)
- Brann i bygninger og anlegg
- Svikt i avløpshåndtering/overvannshåndtering

Miljørettet helsevern i Grenland har merknad om at folkehelse/støv og støy i anleggsperioden bør vurderes, samt at det bør tas inn reguleringsbestemmelser med krav til dette. Planprogrammet er revidert med et nytt kapittel 5.6 som omtaler støv og støy i anleggsperioden og hvordan dette ivaretas i planen.

Felles for merknader fra private/naboer er temaene nær- og fjernvirkning og trafiksikkerhet. Planprogrammets kapittel 5.1.3 er revidert og det er der presisert hva som skal ligge til grunn for vurderingene av nær- og fjernvirkning, bl.a. snitt gjennom eksisterende og ny bebyggelse. Trafiksikkerhet og vurdering av dette er presisert i kapittel 5.3.

Til

Kragerø kommune postmottak@kragero.kommune.no

Asplan Viak AS v/Lars Krugerud lars.krugerud@asplanviak.no

Oslo 28.03.2022

Merknader og innspill ang. forslag til planprogram og oppstart detaljregulering for Ft1, Kragerø Resort – Stabbestad gbnr 11/315 m. fl.

Vi viser til utsendt varsel fra 18.02.2022. Styrene i Kragerø Golf & Spa Resort sameie I og Kragerø Golf & Spa Resort sameie II (heretter «Sameiestyrene» og «Sameiene») har følgende merknader:

Forholdet mellom eksisterende og ny bebyggelse.

Det står i forslaget til planprogrammet under punkt 1.3 Prinsippavklaring at Kommunestyret har i møte 09.12.2021 sak 131/21 gjort følgende vedtak «**Kragerø kommune stiller seg positiv til foreslått omdisponering av område Ft1 i kommuneplanens arealdel i hovedsak slik det er vist i innsendt notat, og stiller seg positiv til at område for reguleringsplan utvides slik det er skissert.**» Slik vi forstår det har Kragerø kommune stilt seg positive til en endring av arealbruk, men har Kragerø kommune interesse av å avgi LNF arealer for en så stor utvidelse og utbyggelse av rene fritidsleiligheter (kalde senger) i øst? Vi ber om at avvik fra selve prinsippavklaringen beskrives og tas inn i planen.

Forslaget viser 80 nye hotellrom og 115 nye leiligheter i inntil 5 etasjers bebyggelse. Eksisterende leilighetsbebyggelse er på 3 etasjer. Vi mener at en økning av byggehøydene fra 3 til 5 etasjer vil bryte med anleggets skala og gi en mer dominerende fjernvirkning. Vi mener høyden på den nye bebyggelsen bør senkes til 3 etasjer. Samtidig må leilighetsblokkene skyves lengst mulig østover for å gi fri utsikt for eksisterende leiligheter.

Vi mener videre at leilighetsbyggene K, J og I også må trekkes lenger mot nord (ned i skråningen) for å opprettholde utsikt for eksisterende leilighetseiere. Slik de nye leilighetsbyggene er tegnet inn i forslag til planprogrammet, er de sterkt forringende for utsyn/utsikt for eksisterende bebyggelse. I tillegg bør leilighetsbygg H skyves mot øst, da også plassering av dette leilighetsbygget er sterkt forringende for utsikt for eksisterende eiere. Vi ber om at illustrasjoner som viser hvordan den planlagte bebyggelsen vil påvirke utsikt fra nærmere utvalgte leiligheter i eksisterende bebyggelse innarbeides i planprogrammet.

Hele områdets totalutnyttelse inkludert eksisterende utvidelse på Sydri må også ses i sammenheng med tanke på totalbelastning for natur og område som helhet.

Atkomst- og parkeringsløsning.

Det er vist to alternative løsninger for atkomst og parkering for inntil 300 nye p-plasser.

Alt. 1 viser kjøreatkomst forbi hotellets hovedatkomst og inn gjennom eksisterende p-anlegg.

Alt. 2 viser utsprengning av et fjellanlegg nord for eksisterende bebyggelse med atkomst fra FV 351 og heisforbindelser opp til ny bebyggelse. Vi mener at Alt. 2 er klart å foretrekke, da Alt.1 vil gi svært stor økning i trafikk foran hotellets hovedinngang og gjennom eksisterende parkeringsanlegg med tilsvarende støyproblemer og økt risiko for sammenstøt med biler (ut og inn av parkeringslommer) og ikke minst personer, herunder barn, som har en naturlig passasje gjennom nåværende parkeringsanlegg.

Tilgang til hotellanleggets fellesfasiliteter.

Eksisterende leilighetseiere har avtalefestet tilgang til fellesfasiliteter som golf, tennis, utebasseng, spaområder med innebasseng, treningsrom m.m. Vi er opptatt av at eksisterende eieres tilgang til disse fellesfasilitetene opprettholdes på samme nivå/kapasitet og ikke forringes. Vi er derfor svært opptatt av hvordan dette vil bli ivaretatt med de nye utbyggingsplanene. En økning av så mange hotellrom og fritidsleiligheter vil føre til betydelig press på fellesfasiliteter, inkludert infrastruktur rundt båthavnen og golfbilveier. Vi ønsker at det utredes hvordan kapasiteten på fellesfasilitetene skal ivaretas.

Det er beskrevet at arealer som i dag benyttes til tennisbaner er tatt inn i planområder for å muliggjøre bruk til parkering eller en kombinasjon av parkering/tennisbane i ulike nivå. Slik det er beskrevet er det en mulighet for at tennisbanene blir erstattet med parkering. Dette vil i så fall være en kraftig forringelse av bruken for fellesfasilitetene. Vi ber om at dette utdypes nærmere.

Konsekvenser for eksisterende tilbakeleie.

Det står beskrevet i varselet om oppstart av detaljregulering for FT1 Kragerø Resort, at planen skal legge til rette for fritidsbebyggelse og enheter for utleie/hotel. Det er skissert 115 fritidsleiligheter (kalde senger) og 80 hotelrom. Det er en betydelig økning av totalkapasiteten i anlegget og vi ber om at evt. endringer i eksisterende leieavtaler samt hvordan denne kapasitetsøkningen vil påvirke eksisterende driftskonsept og tilbakeleie til de eksisterende leilighetene utredes.

Vennlig hilsen

Roy Styve «sign.»
styreleder
Kragerø Golf & Spa Resort sameie 1

Olav Chen «sign.»
styreleder
Kragerø Golf & Spa Resort sameie 2

Tilbakemelding til planprogram for Kragerø Resort

På bakgrunn av fremlagt planprogram og presentasjoner fremvist i beboermøte den 16.03.22., har ressursgruppen for beboerne følgende kommentarer:

Utvidet planområde

Planområdet er i forslag til planprosessen utvidet fra ca 44 da i prinsippavklaringen til å gjelde et areal som er over 120 da og som inkluderer areal avsatt til golfbane, parkering, hotelldrift, bolig, m.m. Forslag til planprosess omfatter langt flere punkter enn prinsippavklaringen som ble fremmet til kommunen. Prinsippavklaringen er derfor ikke lenger av vesentlig betydning for planprosessen fordi planområdet har mer enn tredoblet seg.

Omrokking - prinsippavklaring

Prinsippavklaringen legger opp til en omrokking av arealer. Dog er det i prinsippavklaringen skissert et forslag der 6,8 da LNF omreguleres til utbyggingsområde. Det er altså ikke kun et spørsmål om å omrokke, men også et forslag om å øke areal til utbygging med nesten 60%. Det bør vurderes hvorvidt det er i kommunens interesse å avgi LNF-arealer for at utbygger skal kunne selge leiligheter med kalde senger.

I tillegg til dette foreslås det å omregulere arealer avsatt til parkering til ytterligere utbygging. I prinsippavklaringen har det kommet frem at dagens parkeringsarealer ikke er tilstrekkelig til dagens drift. Derfor må det være en forutsetning at areal avsatt til parkering erstattes med tilsvarende areal og at det utredes hvor mange parkeringsplasser som er nødvendig til planlagt utbygging. For å få avklart dette bør derfor dagens parkeringssituasjon beskrives og eventuelle mangler identifiseres slik at dette kan hensyntas i planforslaget.

Tilstrekkelig sikkerhetsmargin mellom golfbanen og utbygging

Det er inntatt et vesentlig areal i sør-øst som omfatter areal regulert iht til eksisterende leilighetsbebyggelse samt det aller meste av hull 10 og deler hull 9 og treningsfeltet. Det bør i planforslaget utredes hvordan man skal sikre nødvendig sikkerhetsmargin for golfspill med tanke på bebyggelse. Det har i lengre tid vært store problemer med sikkert spill på hull 2 da tilgrensende fritidsbebyggelse har fått golfballer på terrasser, hager, vinduer og biler. Det har vært tilsvarende problemer i tilknytning til hull 18. Det bør avklares hvem som har ansvaret for sikkerheten og hvem som skal bære kostnadene for denne.

Driftskonsept Kragerø Resort

Under dette punktet er det ting vi ønsker belyst som har konsekvenser for oss som eiere og for Kragerø kommune med tanke på hva som er næringsutvikling og hva som er ren eiendomsutvikling og salg, herunder:

- Bør antall varme og kalde senger og forholdet mellom dem defineres i reguleringsplanen?
- Hvilke konsekvenser vil en utbygging ha for eksisterende driftskonsept og lease-back-avtaler?

Konsekvenser for eksisterende leilighetseiere

Ressursgruppen vil vektlegge at nærkonsekvensene for dagens leilighetseiere, særlig med tanke på utsikt/utsyn bør minimeres, og ønsker at slike forhold klargjøres

ytterligere. Det kan for eksempel være aktuelt å utrede om det er nødvendig å legge begrensninger på byggehøyde over terreng eller antall etasjer i planområdet.

Videre ønsker ressursgruppen svar på hvordan energibehovet er tenkt løst for de nye leilighetene, og hvilke konsekvenser dette vil ha for dagens eiere og hotellet?

Dagens eiere har visse rettigheter og plikter i forbindelse med hotellets fasiliteter. Dette gjelder Spa, basseng, treningsrom, golfbilparkering, tennis, golf, m.m. Det ønskes at man i videre prosess tydeliggjør hvordan vil disse vil påvirkes i forbindelse med utbyggingsprosjektet. Da kapasiteten til flere av nevnte fasiliteter allerede tidvis er liten, er ressursgruppen opptatt av at det sikres tilstrekkelig kapasitetsøkning til å møte det økte behovet som skapes ved en utvidelse, samt at nødvendig utvidelse av dagens fasiliteter i størst mulig grad skjer parallelt med ekspansjonen av antall senger.

Det er også ønskelig å få belyst forhold rundt adgangsrettigheter over eksisterende eiendommer både før og etter utbygging.

Vi håper at våre innspill hensyntas i den videre prosessen, og ser frem til videre samarbeid om mulige løsninger.

Kragerø Resort Sameie III v/Ressursgruppen

24.03.2022

Vi ønsker med dette å komme med noen innspill til planprosessen som gjelder:

OPPSTART AV DETALJREGULERING FOR FT1, KRAGERØ RESORT - STABBESTAD GBNR
11/315 M.FL. OG FORHANDLINGER OM UTBYGGINGSAVTALE, I KRAGERØ KOMMUNE ref.:
621449-03

Vi stiller spørsmål om infrastrukturen til og fra Kragerø resort er vurdert. Selv i dag er det veldig mye trafikk mellom Tangen og Kragerø resort på en vei som med dagens standard ikke er dimensjonert for økt trafikk. Med ytterligere utbygging må man regne med at det blir enda flere biler i et område som allerede er svært overbelastet, spesielt vår og sommertid.

Vi stiller oss også undrende til at det ikke kan bygges rett utenfor hotellets egne bebyggelse/utsiktsområde fordi det da vil forringe utsiktsmulighetene for hotellets egne gjester. Samtidig er det greit at vi som er leilighetseiere skal få redusert eller miste vår fantastiske utsikt ut mot sjøen. Det er tydeligvis ikke så viktig. I tillegg er muligheten veldig stor for at det for oss som er leilighetseiere vil få forringet vår verdi på leilighetene ved at vi får redusert eller mister utsikten vi har pr i dag.

Hvorfor skal det være greit at vi mister utsikt og får bygninger foran oss når Fredensborg/Kragerø resort selv ikke vil ha denne utbyggingen rett foran sitt hotellområde fordi da vil de miste utsikt?

Et siste moment i denne omgang er diskusjonene rundt at det kan være marinleire/kvikkleire i området det er tenkt at det skal bygges i. De fleste har vel latt seg berøre av omfanget rundt Gjerdrum og kvikkleireraset som var der. Som leilighetseiere forventer vi at det blir utredet ordentlig og at man ikke tar noen unødvendig risiko med utbygging hvis dette kan bidra til at grunnen gir etter og det kan bli et ras.

Mvh

Marita Skansen

Ingvild Skansen

Pål Jensen

(Leilighetseiere ved Kragerø resort)

Innspill til Oppstart av Detaljregulering/ reguleringsendring for FT1, Kragerø Resort – Stabbestad GNBR 11/315 m.fl.

Deres ref 621449-03

13.03.2022

Henviser til mottatt varsel, som nærmeste nabo ønsker vi å komme med følgende merknader som kanskje kan være innspill for videre arbeid med plan.

Parkering:

I prinsippavklaringen står det skrevet at det som skal bygges vest for hovedbygget er tenkt med 1. eller 2 plan med parkering for å skape en mye bedre parkeringsdekning.

Områdets topografi vil være velegnet for å bygge underliggende garasje i ett eller flere plan, noe som vil bidra til overkapasitet på parkering. Dette vil medføre en bedring av dagens situasjon der parkeringskapasitet er en betydelig utfordring, spesielt gjennom høysesong.

Det er gjennomført et volumstudium og skissert eksempler på hvordan ny bebyggelse kan plasseres i områdene.

Det er et problem med parkeringen på Kragerø Resort, noe som ble enda verre da Fredensborg tok over og satt opp bom ved parkering ved parkeringshuset og innførte avgifter, men hvordan er dette tenkt ?

I dag kan det stå 40 biler på den utvendige parkeringen og om det er tenkt 20 leiligheter skal jo hver av disse også ha en bil hver.

Om meningen er som dere har skrevet å øke kapasiteten på parkeringsplasser betraktelig, bør det jo være plass til minst 100 biler og jeg mener dette må tegnes og illustreres, hvordan er dette tenkt løst.

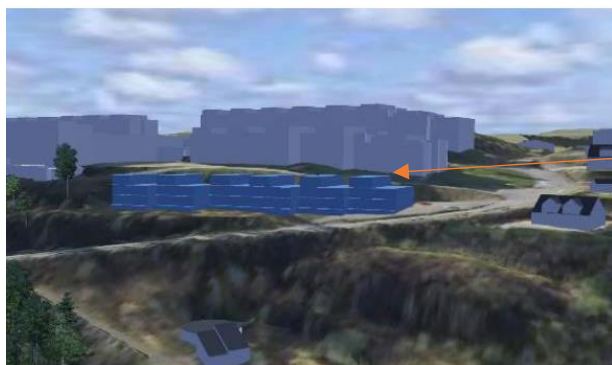
Veg 2

Slik jeg kan lese, er vei 2 planlagt i området som dere ønsker avsette til LNF ?

Slik den er skissert vil det jo bli et betydelig terreng inngrep og jeg mener

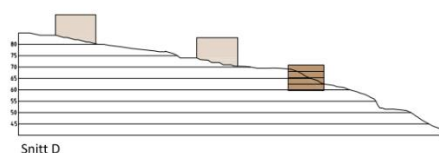
Bebyggelse

Det er laget noen veldig dårlige og misvisende illustrasjoner fra dere, der eksisterende bygg ser ut som skyskrapere i bakkant.



Ikke tenkt noe
trapping, men alt på
K72 ?

Dette sammen med snitt, gjør illustrasjon enda dårligere og misvisende.



Veien stiger fra krysset og opp mot hovedbygget ca 5 meter og eksisterende bebyggelse er bygget pent og øker oppover med ca 5 meter forskjell fra lavest til høyest.

Snitt D er gjort på det høyeste punkter, (dvs når stigning er ferdig) og viser at det er tenkt å bygge opp til ca kote 72 – UTEN TRAPPING ?

Samtidig er det skrevet:

Det er også lagt til grunn at dette utvikles i en høyde som ikke kommer i konflikt med enheter i bakkant. Snitt i figuren under viser hvordan forslag til ny bebyggelse ligger i forhold til eksisterende i høyde.

Jeg mener det må utarbeides mange flere snitt og mye mer nøyaktige modeller/ 3D tegninger som viser hvordan dette er tenkt og blir forpliktende i en evt reguleringsendring.

Asfalt på parkering ligger på ca kote 60 og her blir det da i såfall en ca 12 meter vegg om topp skal legges på kote 72 slik som illustrert.

I kommunens anbefaling har kommunen lagt noen viktige kriterier ang terrengtilpasning jeg mener bør vises bedre

Hovedutvalg for Plan og byggs innstilling

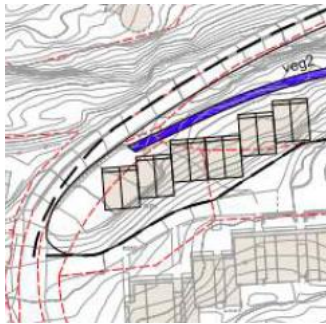
*Kragerø kommune stiller seg positiv til foreslått omdisponering av område Ft1 i kommuneplanens arealdel i hovedsak slik det er vist i innsendt notat, og stiller seg positiv til at område for reguleringsplan utvides slik det er skissert.
I reguleringsplanarbeidet bør det legges særlig vekt på vurderinger av utbyggingens omfang og utforming, adkomst- og parkeringsløsninger, trafiksikkerhet samt landskapsvirkning med sikte på gode løsninger for landskap og terrengtilpasning.*

Trafiksikkerhet

Et annet viktig kriteriet fra kommunen er trafiksikkerhet. Avkjøring til resorten fra Stabbestadveien er ikke heldig da den ligger rett etter en skarp sving. Mange ganger ilp sommeren hører vi både golfbiler og vanlige biler som står på bremsen når de skal ut eller inn fra Hotellet.

Det er i dag mulig å se over parkerte biler for å kikke ned på veien, men slik jeg har oppfattet planlagt bebyggelse med 2 plan parkering vil dette bli vanskelig.

Synes siktlinjer bør illustreres godt, også fra den nye planlagte Veg2



Fjernvirkning:

En sammenhengende bygning med 2 underliggende parkeringsplan blir en enorm negativ fjernvirkning for området. Både sett fra sjø, og sett fra selve resorten.

Utsikt til sjøen når man kommer gående eller kjørende fra Golf området er veldig spesielt og slik jeg forstår og prøvd å illustrere på vedlagt bildet forsvinner dette. **Jeg mener dette bør illustreres med gode og riktige modeller sett fra vei ovenfra og sett fra sjø/ sett nedenfra.**



Forslag til endring:

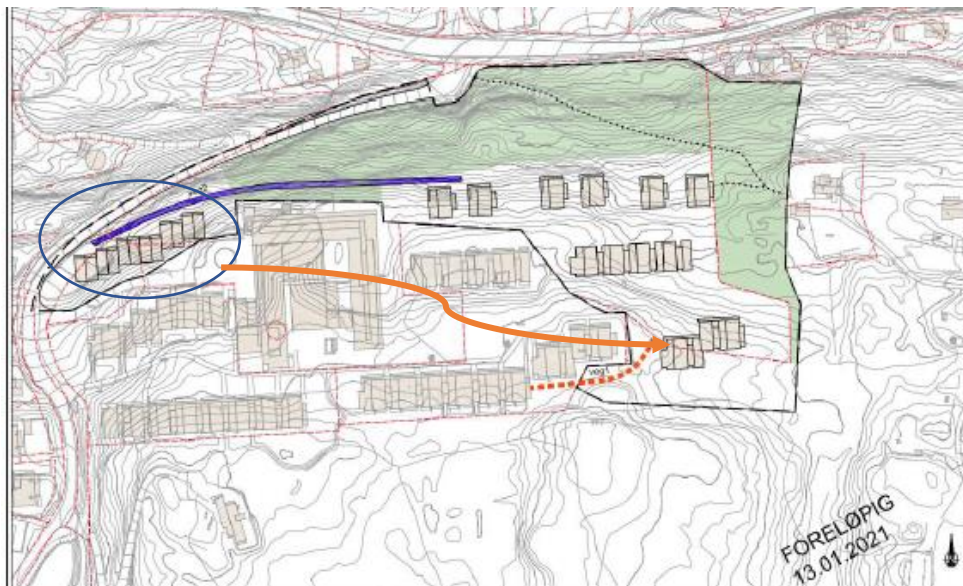
Om det stemmer at dere ikke skal hindre utsikt fra de bak og at byggene skal ligge i terreng med 2 underliggende plan med parkering til 100 biler virker dette som et svært dyrt prosjekt som aldri vil gjennomføres Nordvest for Hotellet, og det vil kanskje ende opp med en dispensasjon for å slippe p-kjeller. (det er vel også planlagt p-hus på tennisbanen i samme reglering nå ?)

Den store planlagte utbyggingen på denne smale plassen virker ikke logisk, om det skal bygges noe her må det være mye bedre med punkthus slik som er illustrert i plan øst for Hotellet og heller bygge tettere og mer på Østsiden.

Dette vil gi en mye mindre fjernvirkning, samt mye enklere og sikrere trafikk-avvikling.

Parkeringsplass kan jo allikevel sprenges inn i fjellet som en utvidelse av eksisterende p-plass.

Antall enheter og Fredensborg sitt ønske om å utvide med antall leiligheter bør ikke være noe problem.



Mvh Yngve Åkvåg, Panoramaveien 2

Asplan Viak

v/Lars Krugerud

Moss 3.April 2022

Innspill utbyggingsplaner Kragerø Resort

Det er med interesse vi har mottatt mulighetsstudie for videre utbygging av Kragerø resort og omkringliggende områder.

Ønsker å innlede med å si at vi er positive til en videreutvikling av stedet med hensyn til fasiliteter tjenestetilbud og leiligheter.

Vi er selv andelshavere og tenker at dette stedet er fantastisk og unikt og at en videreutvikling av stedet er positivt.

Vi har følgende innspill ift. mottatt mulighetsstudie.

Skissert utbygging vil kunne medføre store inngrep i frihetsfølelsen man får som eksisterende leilighetseier om dette blir til sjenanse og medfører begrensninger i følelse av frihet og velvære som bruk av disse leilighetene gir i form av utsikt mot Kragerø.

Vi ber om at det utredes påvirkning for lokale forhold for eksisterende andelshavere av leiligheter på Kragerø resort.

- Hvilken ulempe vil utbyggingen medføre for eksisterende leilighetseiere. Dette omfatter både fritt utsyn mot vannet og eventuell økt trafikk rett foran veranda.
- Konsekvenser foreslått utbygging vil medføre og et eventuelt verditap for eksisterende leilighetseiere må utredes.
- Alternativer for hvordan et verditap i så fall kan kompenseres utarbeides
- Det må også utredes hvordan parkering for gjester skal ivaretas.

Vi imøteser tilbakemelding på ovennevnte,

Med vennlig Hilsen

Øystein & Cathrin Krugerud

Leil 539, rekketun B.