



Vår ref. 23/8258 - 91
Saksbehandler Simen Duus Carlsen
Dato 04.11.2024

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
102/24	Hovedutvalg for Plan og bygg	13.11.2024
	Kommunestyre	

Sluttbehandling - Gbnr. 72/6 med flere - Detaljregulering for felt KBA10 Litangen - PlanID 207

Kommunedirektørens innstilling

1. 207 – Detaljregulering for felt FBA 10 Litangen – Gbnr 72/6 m.fl med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 05.11.2024, vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

Referanser i saken

- Plan- og bygningsloven
- Forskrift om konsekvensutredning
- Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven
- Vegloven
- Kart- og planforskriften
- Naturmangfoldsloven
- Havne og farvannsloven
- Kulturminneloven
- Mineralloven
- Forvaltningsloven

Saken ekspederes til

- Saksparter i sakssystemet

Sammendrag

Hensikten med planen er å legge til rette for 220 fritidsboliger, næringsbebyggelse, badeplasser, friluftsområder, og samtidig med dette reparere naturmangfoldet på land og i de marine områdene ved blant annet revegetering og åpning av en lagune i det nedlagte steinbruddet. Tiltaket er nødvendig for å kunne åpne opp området for allmennheten. Det åpnes også for å tilrettelegge en småbåthavn med 160 private båtplasser. Gjestebåtplasser blir etablert på forskjellige steder langs næringsbebyggelsen og fritidsbebyggelsen. På land vil privat parkering for bil etableres i parkeringskjellere under fritidsbebyggelsen, mens opptil 20 allmenne gjesteparkeringer etableres i nærheten av en offentlig sandstrand og næringsbebyggelse. Arealformålet til næringsbebyggelse er avsatt til kombinerte hovedformål som fellesfunksjoner for salg og service, bevertning og aktiviteter/lek.

Planområdet ble først innvilget som utbyggingsformål (fritidsbebyggelse) i kommuneplanen for Kragerø kommune 2014-2026 som en del av omreguleringen for etterbruken av steinbruddet på området jf. mineralloven § 2 bokstav 3 og kap 8. Deretter ble det videreført i gjeldene kommuneplan for Kragerø kommune 2018-2030 som et område for kombinert næring og fritidsbebyggelse, uten videre rammer og retningslinjer. Et planinitiativ til detaljreguleringen av det avsatte området i kommuneplanen ble så igangsatt 2022, samme året som steinbruddet la ned driften. På bakgrunn av inngrep fra tidligere drift, og fremtidig planlagt formål ble det stilt krav fra kommunen om at planen måtte konsekvensutredes. Denne utredningen tok for seg hvilke konsekvenser planforslaget ville ha for naturmangfold på sjø og land, friluftsliv, og landskap. Resultatet kom frem til at planforslaget vil ha noe positiv konsekvens for landskapet, men noe negativ konsekvens for naturmangfoldet og friluftslivet. Den noe negative konsekvensen skyldes at det måtte fjernes et hult Lindetre ved kryssløsning til Fv 351, og at småbåthavnen fra det tidligere planforslaget, datert 05.03.2024 ville gi padlere en noe redusert tilkomst langs strandsonen.

Under førstegangsbehandling ble planforslaget mindretalls anket av hovedutvalget for plan og bygg til kommunestyret ført det ble lagt ut på offentlig høring og ettersyn i 16.05.2024. Statsforvalteren i Vestfold og Telemark ga så en innsigelse under høringen på etablering av småbåthavnen i nord på bakgrunn av at arealet og antallet båtplasser til småbåthavnen måtte vesentlig reduseres grunnet arealet det beslagla i strandsonen jf. PBL§ 1-8. Innsigelsen ble løst ved at småbåthavnen ble flyttet fra nord, til sør hvor det tidligere har vært et større kaianlegg relatert til tidligere steinuttaket. Arealet som småbåthavnen beslagla ble vesentlig redusert fra 22,6 til 9 dekar og antallet båtplasser ble vesentlig redusert fra 250 til 160 båtplasser. På bakgrunn av endringene til planforslaget, har Statsforvalteren trukket sin innsigelse den 21.10.2024.

Planforslaget legges nå ut på sluttbehandling. Det er ingen innsigelser på det fremlagte planforslaget, og alle uttalelser til planforslaget fra høringen er svart opp og oppsummert av kommunedirektøren i et eget merknadsskjema.

Kommunedirektørens anbefaling er at 207 – Detaljregulering for felt FBA 10 Litangen – Gbnr 72/6 m.fl med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtas. Planen vil gi kommunen økonomisk og miljømessig gevinster gjennom økte tilrettelegging for turister, flere inntekter til eiendomsskatt, reparasjon av grå flater og tilgjengeliggjøring av friluftslivsmuligheter fra tidligere masseutvinning. Planforslaget vil også bidra til å reparere det marine livet i

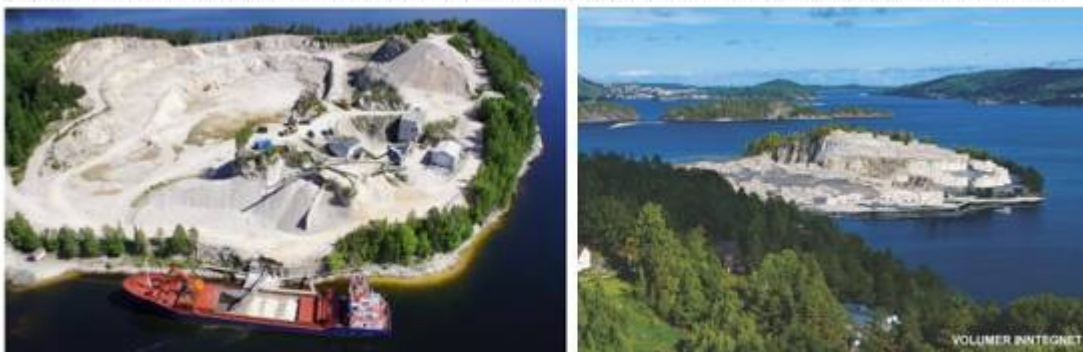
Kilsfjorden, samt ta vare på eksisterende natur. Siden planområdet har fastlandsforbindelse, og tilknyttet privat vei, vil kommunen kunne tilby sine velferdstjenester, renovasjon, drift og vedlikehold, uten å måtte pådra seg ekstra kostnader. Planforslaget bidrar også økonomisk til utbygging av kommunens VA nett, veg og infrastruktur. Kommunedirektøren finner også planforslaget i tråd med de nasjonale retningslinjene for utvikling av fritidsboliger ved at det gjennomføres en effektiv utnyttelsesgrad, samtidig som det blir tatt i bruk grå arealer til utbygging av nye hytter.

Bakgrunn for saken

Hensikten med planforslaget er å utvikle arealet på deler av eiendommen gnr/bnr. 72/6 i tråd med kommuneplanens arealdel med fritidsboliger, samt gode service- og attraksjonstilbud for beboere og besøkende. Planforslaget legger til rette for flere nye tiltak for bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg, grønnsstruktur og bruk av sjø og vassdrag. Planen åpner også opp for å reparere, og verne kulturminner, landbruk og natur i sjø og land. På grunn av at planområdet har et hull på kote -21 fra tidligere masseuttak av stein på området, vil planen åpne opp for at det kan etableres en lagune med kanaler slik at hele området kan bli tatt i bruk til nye friluftslivsaktiviteter. Det er også utredet flere løsninger for å restaurere det marine livet i regi av åpningen av lagunen.



Figur1: Flyfoto av dagens situasjon til høyre, og illustrasjonsplanen til planforslaget til venstre

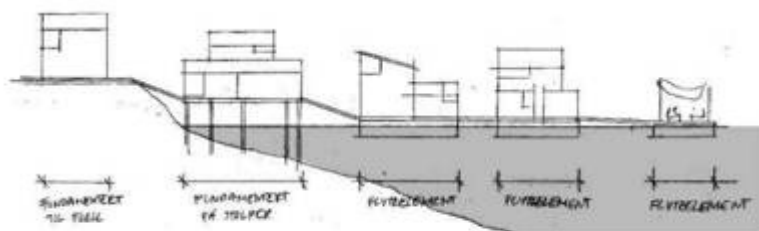


Figur 2: Skråfoto fra steinbruddet tid til venstre, og perspektivtegning fra planforslag, datert 05.03.2024.

De nye tiltakene for bebyggelse og anlegg innebærer primært å etablere 220 fritidsboliger som får tilgang på båt plass, bilparkering og sjøboder. Sammen med fritidsbebyggelsen vil det også etableres allmenn tilgjengelige tjenester friluftsområder, sjøpromenade,

friluftaktiviteter og næringsbebyggelse som tilbyr salg av service, bevertning og aktiviteter/lek.

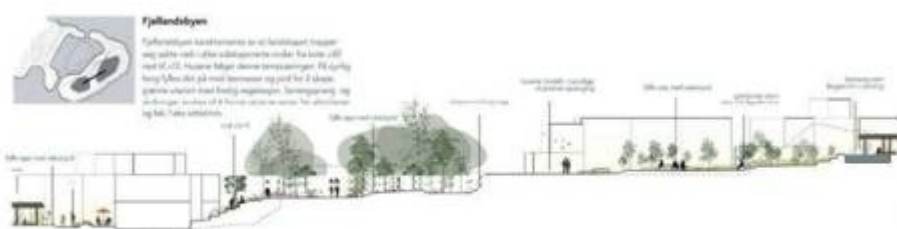
Det er etablert 3 ulike områder for fritidsbebyggelsen; FBK1, FBK2 og VAA. FBK 1 og FBK 2 vil ha en form av leilighetsbygg og rekkehus, mens VAA vil ha en form av frittliggende bebyggelse på pilarer og flyteelementer, tilknyttet brygger. Mellom bebyggelsen skal det tilføres ny vegetasjon, i samspill med nye flomveier for overvannshåndtering. Utnyttelsesgrad og maks tillatte byggehøyder er oppgitt i plankartet og planbestemmelsene, samt konsekvensutredet hvordan den tilpasser seg landskapet i planbeskrivelsen. For å tilpasse bebyggelsen, og sikre steinhyllene fra tidligere masseuttak, vil det bli gjort terrengtilpasninger. Dette er beskrevet nærmere i eget notat for vurdering av skredfare.



Figur 3: Prinsipp for fritidsbebyggelse innenfor VAA.



Figur 4: Prinsipp for fritidsbebyggelse innenfor FBK 1



Figur 5; Prinsipp for fritidsbebyggelse innenfor FBK2

De nye tiltakene for samferdselsanlegg Innebærer oppgradering av eksisterende veitraseer, og etablering nye veier og parkeringskjellere. Det legges til rette for variert mobilitet, hvorav veier mellom bebyggelsen primært er gang og sykkelstier. Det etableres også allment tilgjengelige brygger, strandpromenade og andre tiltak i sjøkanten som vil gjør det mulig å bruke fremkomstmidler i sjø på området. Det er også planlagt at det i fremtiden skal kunne etableres deleordninger for båt for å kunne gi allmenheten enklere tilgang på fritidsbåt i Kilsfjorden.

For å kunne bedre trafikkapasiteten og trafiksikkerheten til planområdet etableres det et bedre kryss mellom Fv 351 og Litangveien. Det blir beslaglagt totalt 311kvm dyrkbart areal og ett lindetre for å kunne gjøre utbedringene. Dette bidrar til at planforslaget får en noe negativ konsekvens for naturmangfoldet. Dette er forklart i bedre detalj i planbeskrivelsen, notater for kryssløsning og tema naturmangfold.

De nye tiltakene for bruk og vern i sjø innebærer åpning av en lagune med kanaler, etablering av et badeområde, småbåthavn og mindre småbåtanlegg. Småbåthavnen har blitt vesentlig redusert til et areal på 9 dekar, med 45% færre båtplasser i det reviderte planforslaget, datert 01.11.2024. I sjøarealene er det planlagt å etablere tiltak som også skal reparere det marine livet og habitatet. Konsekvensutredningene og strømmingsanalysen beskriver nærmere i detalj prinsipper hvor hvordan dette kan gjøre for å best mulig ivareta naturmangfold og miljø.

Hensynsoner som er påført på land, er for å verne verdifulle naturtyper og kulturminner som er oppdaget i eksisterende skogsområdet innenfor eiendom 72/6, og langs nytt kryss ved Fv351. Området har fra tidligere av blitt kartlagt etter kulturminner i sjø. Funnene, og deres verdi blir nærmere beskrevet i rapporten fra de arkeologiske undersøkelsene, og NiN Kartleggingen som er en del av konsekvensutredningen.

Oppholdsarealer og aktiviteter for allmenheten er ellers planlagt å bli etablert flere steder på området. Sjøboder, badestrender, stier og andre fasiliteter skal tilføre område kvaliteter for å bedre friluftslivmulighetene.

Tema	Referansealternativ	Planforslaget
Naturmangfold	0	Noe negativ konsekvens (-)
Landskap	0	Positiv konsekvens (+)
Friluftsliv	0	Noe negativ konsekvens (-)

Figur 6: Samlet konsekvensvurdering for naturmangfold, landskap og friluftsliv

Forhold til overordnede planer

Området har ikke tidligere vært regulert med reguleringsplan. Planen har tidligere vært et steinbrudd, drevet av Georg Tveit AS siden starten av 1900 tallet. I kommuneplanen har området tidligere vært avsatt til Råstoffutvinning (masseuttak), med en planlagt etterbruk til både fritidsbebyggelse, turist og fritidsformål. I dagens kommuneplan for Kragerø kommune 2018-2024 er eiendom 72/6 avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg (fritids- og næringsbebyggelse) KBA10. Se KPA tekstlig del § 1.12: «KBA 10 skal være avsatt til fritidsbebyggelse og næring. Vern og utvikling av vegetasjon skal spesielt hensyntas ved detaljregulering».



Figur 7: Utklipp av planområdet i KPA for Kragerø kommune 2018-2030

Andre relevante byggesaker og avtaler

Av annen infrastruktur, har Vann og avløpsavdelingen i kommunen laget et nytt landtak med avløps- og vannkum på eiendom 72/6. ferdigattest datert 24.04.2023, SAK 20/01815. Strømnettanlegget i området eies av Kragerø energi AS.

Vann og avløpsavdeling har også vært i tett dialog med forslagstiller for hvordan vann og avløpsnett for området kan bygges ut. Forslagstiller skal installere en buffertank for utjevning av avløpet i forbindelse med pumpestasjon som skal pumpe avløpet fra Litangen i sjøledningen. Det skal også installeres et brannvannbasseng for sikrer tilstrekkelig slukkevann, se bestemmelsessone #11. Forslagstiller vil også bistå kommunen økonomisk for utbedringer av renseanlegget på Stabbestad. Kragerø kommunes vann og avløpsavdeling har ved flere anledninger uttalt at vann og avløpskapasiteten i kommunen er god nok for at planforslaget kan realiseres ref. Kommunestyre 14.05.2024, Folkemøte 05.07.2024.

Hovedutvalg for Plan og bygg 13.11.2024

Behandling

Terje Mindrebø (R) fremmet følgende forslag:

Detaljregulering for felt KBA10 Litangen avvises med følgende begrunnelse:

Kilsfjorden med Litangen er et av få gjenværende områder i Kragerøskjærgården som ennå ikke er nedbygd av hytter eller hyttebyer. Det vil være av avgjørende betydning for natur, naturmangfold, dyreliv, miljø, biologisk mangfold, bærekraftsmål, forurensning, marint liv i Kilsfjorden, nåværende og kommende generasjoners muligheter til et friluftsliv i strandsona å bevare området slik det er nå. Den foreslåtte utbyggingen vil føre til økt press på infrastruktur som vann, vei, avløp og strøm, og vil også øke trykket i sentrum og andre deler av skjærgården; områder hvor mange opplever at tålegrensen er nådd. Natur og

naturopplevelser kan ikke prissettes på linje med økte skatteinntekter, økt omsetning i næringslivet, eller andre inntekter. Forslagsstiller er allikevel ikke i tvil om at verdien av å skjerme dette området for en slik utbygging langt vil overstige de økonomiske verdiene av et slikt prosjekt, og være til glede og rekreasjon for nåværende og kommende generasjoner.

Kjell Ove Heistad (Frp) fremmet følgende tilleggsforslag:

f) innkjøring til bryggeanlegget skal være i østre del av anlegget.

Votering

Kommunedirektørens innstilling ble satt opp mot forslaget fremmet av Terje Mindrebø (R).

Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt mot 3 stemmer fra R, Mdg og V.

Tilleggsforslaget fra Kjell Ove Heistad (Frp) ble tatt til votering og ble enstemmig vedtatt.

HPB - 102/24 vedtak

1. 207 – Detaljregulering for felt FBA 10 Litangen – Gbnr 72/6 m.fl med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 05.11.2024, vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

f) innkjøring til bryggeanlegget skal være i østre del av anlegget.

Saksframstilling

Beskrivelse av planprosessen

Planprosessens fremgang	Frister for varsel og behandling	Dato innsendt og behandlet
Planområdet vedtatt som fritidsbebyggelse i kommuneplan for Kragerø kommune 2014-2026	...	03.09.2015
Planområdet vedtatt som Felt KBA 10, fritidsbebyggelse og næring i kommuneplanen for Kragerø kommune 2018-2030	...	15.02.2019
Oppstartsmøte (22/00713)	jf. PBL §12-8	29.03.2022
Varsel om oppstart av planarbeid (22/00713)	6 uker jf. PBL §12-9 andre ledd	17.06.2022
Frist for innspill og merknader		28.08.2022
Behandling av planforslag	...	
Varsel om utvidelse av planområdet (23/8258)	3 uker jf. PBL § 12-14	29.02.2024
Frist for innspill og merknader utvidet plangrense	...	20.03.2024
Komplett planforslag (23/8258)	...	20.03.2024
1.gangsbehandling i hovedutvalg for Plan og bygg	12 uker frist jf. PBL § 12-11	10.04.2024
Behandling i kommunestyret		18.04.2024
Bearbeiding av planforslag	...	
Høring og offentlig ettersyn (23/8258)	6 uker varsel jf. PBL § 12-10	16.05.2024
Høringsfrist	...	12.07.2024
Befaring	...	14.08.2024
Dialogmøter for løsning av innsigelse	...	
Bearbeiding av planforslag	...	
Varsel om vesentlig endring av plan (23/8258)	3 uker jf. PBL § 12-14	11.10.2024
Frist for innspill og merknader		01.11.2024
2.gangsbehandling i Hovedutvalg for Plan og bygg	12 uker frist jf. PBL § 12-12	13.11.2024
Sluttbehandling i Kommunestyret	3 uker frist jf. PBL § 12-12	21.11.2024

Tabell 1: Kronologisk oversikt av planprosessen til planen.

Fra varsel om oppstart kom det inn 12 uttalelser til planforslaget, mens på varsel om utvidet planområdet, kom det inn 1 uttalelse. Hovedtrekkene fra de innkomne merknadene og innspillene fra 1.gangsbehandlingen er tilgjengelig som vedlegg og på kommunens postlister med følgende saksnummer 23/8258.

Hovedutvalget for plan og bygg avsto først førstegangsbehandlingen av planforslaget i møtet som ble holdt 10.04.2024, men ble så mindretallsanket til kommunestyret den 18.04.2024. I kommunestyret ble det foreslått, og vedtatt at planforslaget skulle endres noe, før det ble lagt ut på høring og offentlig ettersyn. Innstillingen til vedtaket før høring og offentlig ettersyn er vist nedenfor.

Endringer etter førstegangsbehandling

Plankart

1. 3.2. Fritidsbebyggelse – utleie (UTL) utgår.

Bestemmelsen

1. 2.1. Rekkefølgekrav

- a. Før det gis ferdigattest for parkeringsareal skal dette være ferdig opparbeidet, og tilrettelagt for sykkelparkering for tilretteleggelse for alternative transportmidler.
- 2. **3.2. Fritidsbebyggelse – konsentrert (FBK2)**
 - a. J) Det tillates etablering av badebasseng. Det tillates ikke tilkobling på offentlig VA nett. Bør også tilstrebes å bruke sjøvann.
- 3. **Uthus/naust/badehus (UNB)**
 - a. Bebyggelsen skal være i form av flere bodbygg i rekke, inndelt i boder á 3 m2 BRA, i tillegg til én større bod for renovasjon og spesialavfall. Maks byggehøyde innenfor området er 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. 75 % av bodene skal tilhøre båtplasser som er knyttet til organisert deling/allment utleie. Min. 20 boder skal kunne benyttes av brukere av allment tilgjengelige utleieenheter.
- 4. **3.3 Samferdsel og teknisk infrastruktur**
 - a. Parkering (PP) endres til: Arealet omfatter besøkparkeringsplasser for Litangen. 20 plasser reserveres for allmennheten.
- 5. I høringsperioden skal det suppleres beskrivelse av hvilke prinsipper som skal legges til grunn for å kunne gjøre samleveiene og promenadene tilrettelagt for mennesker med nedsatt syn, hørsel og bevegelse.
- 6. **3.6. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Småbåthavn (SH)**
 - a. Antallet plasser begrenses til én plass pr godkjent boenhet. Det skal tillegg være minimum 30 allment tilgjengelige gjesteplasser. Maks antall plasser innenfor formålsområdet begrenses oppad til 250.
- 7. **Kombinert formål fritidsbebyggelse/friluftsområde i sjø (VAA)**
 - a. Kanalene som skal sprenges, en i sør og en i nord, skal utføres etter Alternativ 1.
 - b. k) Arealene i sjø skal være allment tilgjengelige, og det tillates allmenn trafikk med båt gjennom lagunen.

Som ledd i kvalitetssikringen av planforslaget, og for å imøtekomme høringsuttalelser, er det gjort mindre endringer.

Høringsuttalelser

På høring og offentlig ettersyn kom det inn 56 uttalelser til planen. Fra den begrensede høringen om endringer av planforslaget kom det inn 7 uttalelser.

Det ble uttrykket bekymring rundt hvilke påvirkninger planforslaget ville ha på trafikk i sjø og land, vann- og avløpskapasitet, naturmangfold og friluftsliv. Det kom også inn en innsigelse på småbåthavnen på bakgrunn av areal det beslagla i sjøen av Statsforvalteren i Vestfold og Telemark. Innsigelsen er i etterkant løst gjennom dialog og endringer på planforslaget. Se neste kapittel.

På den andre siden ble det vist stor støtte til fritidsbebyggelsens tilpassing i landskapet, potensialet av nye arbeidsplasser som prosjektet vil gi kommunen, inntekter i eiendomsskatt det vil gi kommunen og måten plan tilgjengeliggjør og tilrettelegger aktiviteter på området for allmenheten.

På bakgrunn av innsendte høringsuttalelser, og innsigelsen har kommunedirektøren valgt å påføre endringer på planforslaget før den sendes til 2.gangsbehandling til hovedutvalget for

plan og bygg. De viktigste endringene som er tilført planforslaget etter høring og offentlig ettersyn er oppsummert nedenfor:

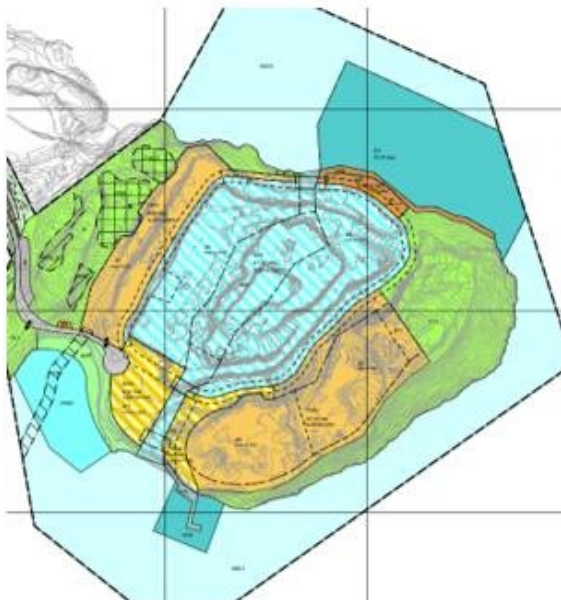
Plankart

1. Arealformål for Havneområde i sjø (HOS) og Kai (KAI) fjernes
2. Småbåthavn flyttes fra nord til sør. Arealet reduseres fra 22,6 dekar til 9 dekar
3. Det påføres 2 nye arealer på land for småbåtanlegg (SMB 2 og 3)
4. Småbåtanlegg (SMB1) og areal for boder (UNB) reduseres.

Bestemmelsen

1. Bestemmelser som fjernes på bakgrunn av at de blir tatt ut av plankartet:
 - a. 3.6. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Havneområde i sjø (HOS)
 - b. 3.3. Samferdsel og teknisk infrastruktur - Kai (KAI)
2. Bestemmelser som tilføres på bakgrunn av innsigelsen og innkomne merknader:
 - a. 2.2 Dokumentasjonskrav - Marin natur og vannkvalitet - Før igangsettingstillatelse gis i formål VAA skal det utarbeides en faglig vurdering av utforming av kanaler (bredde og dybde) som skal sikre tilstrekkelig vanngjennomstrømning for å opprettholde marint liv.
 - b. 2.2 Dokumentasjonskrav - Anleggsarbeid innenfor FL2/#13 - Før igangsettingstillatelse gis for tiltak i SMB3 og SH skal det utarbeides en plan som viser sikringstiltak, terrengbearbeiding, trapp, evt. murer og revegetering innenfor #13 i FL2.
 - c. 3.2 Bebyggelse og anlegg – Småbåthavn i sjø og vassdrag (SMB)
 - i. Det tillates ikke skraping av undervannskrog og bunnstoffing av båter i småbåtanlegget. Småbåthavn skal utstyres med redningsutstyr.
 - ii. SMB1 - Tilføres: Det skal tilrettelegges for båtplasser for gjester langsgående med brygge eller fester for båter på svai. Utriggere på brygge tillates ikke.
 - iii. SMB2- I arealet kan det bygges allment tilgjengelig gangareal og landbrygge. Brygge kan benyttes av ferje og taxibåter. Ordinære båtplasser og utriggere/flytebrygger tillates ikke. I bakkant av gangareal tillates etablert oppført bygg tilknyttet tilgrensende småbåtanlegg (SH) som båthus, bod etc. Bebyggelsen skal være i form av flere bodbygg i rekke, i tillegg til én større bod for renovasjon og spesialavfall. Maks byggehøyde innenfor området er 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. 75 % av bodene skal tilhøre båtplasser som er knyttet til organisert deling/allment utleie. I formålsgrense mot FL2 tillates etablert forstøtningsmur.
 - iv. SMB3- I arealet kan det anlegges allment tilgjengelig gangareal, og landbrygge som feste for flytebrygger for småbåter i formål SH. Brygge skal etableres som landfast brygge. I formålsgrense mot FL2 tillates etablert forstøtningsmur.
 - d. 3.2 Bebyggelse og anlegg – Kombinert formål - service og fellesanlegg - BAA2 – båthus og boder kan også oppføres
 - e. 3.5 Landbruks-, Natur- og friluftsmål - Friluftsmål (FL1-2) – trapper kan også etableres innenfor formålet.

- i. I FL2 tillates etablert trapp fra FKB2 til SMB3 for å øke tilgjengeligheten til småbåthavn og havnepromenade.
 - ii. Del av FL2 som omfattes av bestemmelsesområde #8 tillates benyttet som del av promenade som skal være åpen for allmennheten.
- f. 3.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - (o_BSV1 og o_BSV2) - I areal tilknyttet SMB1, SMB2 og SMB3 tillates anløp av småbåter, rutebåt/ferge, taxibåt etc.
- g. 3.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone – badeområde (VBAD) - Områdets avgrensning i sjø kan markeres med badebøyer kun med tillatelse fra Kystverket
- h. 4.1 Utforming (#1 - #13) - I midlertidig anleggsområde i FL2 tillates etablert sikringstiltak og terrengendringer for å unngå ras/utglidninger mot SMB2 og SMB3. I arealet tillates etablert trapp fra FKB2 til SMB3.
- 3. Bestemmelser som endres på bakgrunn av innsigelsen og merknader:
 - a. 3.2 Bebyggelse og anlegg – Uthus/naust/badehus (UNB) – Fjernes fra høring: at inndeling av boder skal være 3kvm BRA per stk, og at 75 % av bodene skal tilhøre båtplasser som er knyttet til organisert deling/allment utleie. Min. 20 boder skal kunne benyttes av brukere av allment tilgjengelige utleieenheter.
 - i. Bakgrunn: *innsigelsen v. at de fleste båtplasser er flyttet til syd, mer fleksibel utforming av boder i plan, reservert bruk ikke lov i henhold til PBL 2008*
 - b. 3.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone – Småbåthavn (SH) - Arealet omfatter ny småbåthavn for beboere. Båtene i anlegget skal være tilgjengeliggjort for utleie gjennom delingsplattform. Det settes ingen maks antall for etablering
 - c. 3.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone – Kombinert formål fritidsbebyggelse/friluftsområde i sjø (VAA) j) – fjernes fra høring: Kanalene som skal sprenges, en i sør og en i nord, skal utføres etter Alternativ 1 som skissert i Strømningsanalyse for Litangen, datert 31.8.2022.
 - i. Bakgrunn: *Byttet ut med dokumentasjonskrav om marin natur -mer fleksibel utforming av kanaler i plan*



Figur 9: Planforslag fra høring, datert 11.04.2024



Figur 10: Planforslag til sluttbehandling, datert 01.11.2024

Innsigelser

Innkommene innsigelse til planen ble gitt av Statsforvalteren i Vestfold og Telemark i høringsperioden 16. mai til 12 juli 2024. Kommunedirektørens kommentarer innsigelsen er kommentert i den samlede vurderingen.

Innsigelse ble gitt på følgende, datert 10.07.2024:

- *Planforslaget åpnet for å etablere en småbåthavn på 19,74 dekar og 250 båt plasser. Hensynet til byggeforbudet i strandsonen var ikke tilstrekkelig ivarettatt i planen, på bakgrunn av at dette ville påvirke landskapet negativt og medføre at strandsonen i området ble privatisert og bygd ned jf. PBL § 1-8 og T-2/16 pkt. 3.11 om strandsonen langs sjø og vassdrag.*

Foreslått løsning på innsigelsene fra statsforvalter, datert 10.07.2024 og 30.09.2024:

- *Småbåthavn må flyttes til syd hvor det i dag er blitt gjort flere tiltak i strandsonen i forbindelse med et eksisterende kaianlegg fra tidligere steinbrudd. Areal og båt plasser på småbåthavn må vesentlig reduseres.*

For å løse innsigelsen ble det gjennomført befaring og møte med Statsforvalteren, kommunen og forslagstiller den 14.08.2024. Deretter ble det bearbeidet et revidert planforslag til statsforvalteren som ble sendt den 05.09.2024. I forslaget var det anmodning om nytt møte som ble avholdt den 20.09.2024. Statsforvalteren opprettholdt innsigelsen og ga tilbakemelding om dette 03.10.2024. Kommunen oversendte så, et nytt revidert forslag til løsning på begrenset høring den 11.10.2024. Statsforvalteren trakk så sin innsigelse basert på det reviderte planforslaget den 21.10.2024. Det nye planforslaget ligger nå klart til sluttbehandling.

Lovhjemler

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12, legges saken frem for kommunestyret til vedtak.

Delegasjonsadgangen er begrenset, og kan bare skje så langt endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder, jf. § 12-14 andre ledd.

Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget er godt planlagt, med grundige konsekvensutredninger som ivaretar både landskap, friluftsliv og naturmangfold i sjø og på land. Revidert planforslag, datert 01.11.2024, med ny plassering av småbåthavn vil etter kommunedirektørens vurdering bidra positivt til både friluftsliv og naturmangfold i forhold til tidligere planforslag som ble lagt ut til høring og offentlig ettersyn den 16.05.2024. Kommunedirektøren vurderer at flyttingen av småbåthavnen gir planområdet mer åpen strandsone for padlere og andre som ønsker å komme seg til området via Kilsfjorden. På bakgrunn av at småbåthavnen opptar et mindre areal i sjø samt at det blir satt strengere krav i bestemmelsene for å ivareta miljøet, vurderer kommunedirektøren at dette vil bedre naturmangfoldet i de marine områdene på grunn av at mindre areal blir utbygget og belastet i sjøen.

Kommunedirektøren utelukker allikevel ikke at all utbygging i strandsonen, og på land generelt vil ha en påvirkning på naturen og miljøet rundt. Kommunedirektøren vil allikevel være tydelig på at fritidsbebyggelse vil ha vesentlig mindre påvirkning på natur, miljø, sikkerhet og fritidsområder enn om området skulle bli brukt til næringsbebyggelse, som det også åpnes for i kommuneplanens arealdel. Kommunedirektørens oppgave er å videreformidle hva et areal er avsatt til i kommuneplanens arealdel. På bakgrunn av at området er avsatt til fritidsbebyggelse og næring, vurderer kommunedirektøren at planforslaget er et av de få mulighetene man har for å tilgjengeliggjøre arealene innenfor det gamle steinbruddet. Kommunen har verken ressurser eller økonomiske midler til å kunne ta over området, og tilgjengeliggjøre det for allmenheten. Kommunedirektøren vurderer det som svært positivt at noen er villig til å satse på å videreutvikle området, og bidra til å skape gode opplevelser i kommunen. Ref: kommuneplanens samfunnsdel 2022-2034 – innsatsområder – Gode opplevelser.

Gjennom uttalelsene til planforslaget kan kommunedirektøren se at det er kommet forskjellige mening om planen blant innbyggerne.

De positive uttalelsene ønsker å fremheve hvilke positive ringvirkninger planen vil ha for næringslivet i kommunen. Disse vil ikke nødvendigvis bare være under byggefasen, med mulighet for arbeidsplasser til entreprenører, men også for andre arbeidsplasser som driver med salg, tjenesteyting, service og vedlikehold. Kommunedirektøren vurderer at det vil bidra positivt inn på det lokale næringslivet og kommunens økonomi ved at det tilrettelegges for både salg, tjeneste og service i planen, sammen med tilrettelegging for flere overnattingsmuligheter for turister. Kommunedirektøren ser det også som en mulighet for å få en mer helårlig aktivitet på området ved at planen samkjører salg, tjeneste og service i sammenheng med fritidsbebyggelse. Dette kunne også blitt forbedret ytterligere hvis det også hadde vært tilrettelagt for turist og fritidsformål (utleiehytter), som i det originale planforslaget.

Flere av de positive uttalelsene har også gitt skryt til hvordan rammene for grad av utnyttelse til fritidsbebyggelsen og krav til opparbeidelse av kvaliteter på området har blitt gitt i planforslaget. Det er også blitt gitt positive tilbakemeldinger på hvordan planforslaget har tenkt seg en etterbruk av steinbruddet, samt revegetere fjellhyller, og tilrettelegge for en allmenn tilgjengelig strand og lagune. Kommunaldirektøren vurderer det også som positivt at planen prøver å oppnå en arealnøytralitet, og reparere tidligere terrenginngrep fra masseuttaket. Ved at det også tilrettelegges for en fergeforbindelse til område, vil det bidra til at området kommer til å bli mer tilgjengelig for alle. Det ser kommunedirektøren som positivt i regi av å tilgjengeliggjøre området og skjørgården generelt mer tilgjengelig for alle, selv de uten bil og båt.

De negative uttalelsene har basert seg på bekymringer for hvilken belastning planforslaget vil ha for fylkesvei 351, Kilsfjorden og vann- og avløpsnett til kommunen. Etter endringene fra innsigelsen på planforslaget har kommunedirektøren vurdert at planen vil gi en vesentlig mindre belastning på Kilsfjorden, på bakgrunn av at det tillates færre båtplasser, og tiltak i strandsonen opptar et mindre areal. Konsekvensutredningen og strømningsanalysen legger også frem utredninger og løsninger på hvordan det marine livet kan bli forbedret sammenlignet med dagens situasjon.

Forslagstiller har hatt tett dialog med kommunen når det kommer til vann- og avløpskapasitet. Kommunens vann, avløp, og renovasjonsavdeling har gitt uttalelse flere ganger om at utbyggingen fritidsboligene ikke vil påvirke VA-kapasiteten i kommunen. Det vil utføres tiltak lokalt, og kapasiteten generelt i kommunen forbedres fortløpende. Forslagstiller vil også bidra til å utbedre kommunens renovasjonsanlegg på Stabbestad.

Kommunedirektøren ser at fylkesvei 351 vil få en økning i trafikk gjennom beregningene som er utført i planarbeidet, men kan ikke se at den vil overstige kapasiteten til veien på det aktuelle strekket. Planforslaget innebærer også en utbedring av kryssløsningen på veien, som også er godkjent av fylkeskommunen, som igjen forvalter veien. Etter kommunedirektørens vurdering har arbeidet med å utbedre trafikkapasitet og trafiksikkert for kjøretøy og myke trafikanter blitt utført slik nasjonale retningslinjer stiller krav om. Litangveien, og kryssløsningen blir da i bedre stand, og mer trafiksikker enn dagens situasjon.

Fiskeridirektoratet og kystverket har gitt noen merknader om at det må settes strengere krav i bestemmelse til bruken av småbåthavnen og småbåtanleggene for at tiltakene skal ivareta miljø og sikkerhet bedre. Kommunedirektøren har vurdert at de bør bli tatt til følge. Bestemmelsene er beskrevet i detalj under kapitlet høringsuttalelser.

I den begrensede høringen av planforslaget har det kommet merknader på at det er ønskelig med bedre illustrasjoner av småbåthavnen. Etter kommunedirektørens vurdering er den nye småbåthavnen godt nok illustrert på vedlagte tegninger fra den begrensede høringen på bakgrunn av at Statsforvalteren trakk innsigelsen. Kommunedirektøren ser at utformingen av småbåthavnen kan også løses på forskjellige måter. Derfor ønsker ikke kommunaldirektøren at det skal være bindende illustrasjoner for utforming av småbåthavnen og småbåtanleggene til planforslaget. Det vil komme bedre illustrasjoner av småbåthavnen når det blir sendt byggesøknad for tiltaket.

Kommunedirektøren vil nevne avslutningsvis at kommunen står ovenfor enkelte utfordringer når det kommer til hva de overordne planene tillater av arealutbygging i forhold til hva enkelte av innbyggerne forventer av arealutvikling i kommunen. På bakgrunn av uttalelsene som er kommet ser kommunedirektøren det som nødvendig at det kartlegges bedre

hvordan innbyggerne faktisk vil at kommunen skal utvikle seg videre. Kommunen har opparbeidet seg mange erfaringer fra GNIST prosjektet, som kan sørge for god og kvalitetssikret innbygger involvering tidlig i kommuneplanens arealplan. Kommunedirektøren vil også trekke frem sin rolle i selve planprosessen med overordnede planer. Kommunedirektørens oppgave er å videreføre, og forvalte vedtak som er blitt avtalt i kommunestyret. Hvis kommunestyret vedtar utbygging av et område forplikter kommunen seg til en avtale med grunneier/byggherre/utbygger at området skal videreutvikles til en reguleringsplan frem til ny rullering (hvert fjerde år) jf. PBL § 11-1 fjerde ledd, § 12-1 og § 12-12 andre ledd. Kommunestyret kan velge å avslå en reguleringsplan, men da sender også kommunestyret ut et signal om at de ikke er interesserte i en forutsigbar planlegging. Kommunedirektøren påpeker at en konsekvens av uforutsigbar overordnet planlegging, vil bidra til mindre investeringsvilje fra det private og næringslivet, som igjen vil bidra til at kommunen kan miste et konkurransegrunnlag ovenfor andre kommuner.

Innsigelser

Kommunedirektøren er tilfreds med endelig løsning, hvor småbåthavnen nå blir plassert i syd, og at tiltak som kan tillates i strandsonen i nord vesentlig reduseres. Fordelen med endringene, er at området vil bli mer skjermet for bølger som kan oppstå i Kilsfjorden, samt reduserer arealet det opptar i sjø. Flere av uttalelsene til planforslaget har også vist bekymring for økt trafikk i Kilsfjorden på bakgrunn av antallet private båtplasser det originale planforslaget tillot. Kommunedirektøren vurderer at endringene på planen svarer opp mange av bekymringene for økt båttrafikk i fjorden, ved at småbåthavnen vesentlig reduseres fra 250 til 160 båtplasser, på bakgrunn av at endringene vil føre til mindre trafikk enn første innsendte planforslag.

Kommunedirektøren har vurdert at det også er noen negative sider ved å plassere småbåthavnen i syd. Naboer i syd vil få et noe større innsyn til småbåthavnen og bli noe mer påvirket av støy. Trafikkmønsteret i sjøen kan også påvirkes noe. Gjennom det nye planforslaget blir antall private plasser i småbåthavnen redusert med 25% og 30 allmenne gjesteplasser blir flyttet til andre steder innenfor planområdet. Dette kan påvirke båtdelingstjenester og båttrafikken. Kragerø kommune har generelt en stor utbyggingsreserve av båtplasser, som da åpner opp for at hytteiere på Litangen kan finne seg private båtplasser andre steder. Dette kan medføre økt trafikkbelastning på Fv 351, og beslaglegge allmenne gjesteplasser for båter på Litangen. På grunn av at småbåthavnen også må forholde seg til et mindre areal vil det ikke bare bli færre båtplasser, men også mindre plasser med en størrelsesbegrensning på båter i anlegget. Dette kan igjen få ringvirkninger på hva fritidsbåtene vil brukes til.

På bakgrunn av Statsforvalterens, kystverket og fiskeridirektoratets tilbakemeldinger vurderer kommunedirektøren at det ved rullering av kommuneplanens arealdel vil være nødvendig for kommunestyret å iverksette overordnede planer som arealregnskap, planvask og kartlegging av båtplasser i kystlinjen for å kunne danne en oversikt og grunnlag for hva som bør være tillatt innenfor fremtidig utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel for å unngå innsigelser og klagebehandlinger. Kommunedirektøren tolker det som at kommunen i dag ikke har noe faktagrunnlag som kan argumentere for hva som er «nok» hytter, eller hva som er «for mange» båtplasser ut dagens lokale lover og forskrifter. Kommunedirektøren anbefaler som ledd i rulleringen av KPA at det iverksettes arbeid med å få på plass et overordnet arbeid slik at egne, og private planprosesser kan bli mer effektive.

Økonomiske konsekvenser

Kommunedirektøren finner ingen negative økonomiske konsekvenser til planforslaget. VA-nett er allerede utbygd, og eventuelle fremtidige forbedringer på kapasitet vil bli dekket av utbygger. Litangveien er privat, som betyr at rettighetshaverne til veien må stå for drift og vedlikehold av vei. Her dekker også utbygger kostnader for oppgradering.

Drift og vedlikehold av Fv 351 og en fremtidig fergekai vil bli drevet av fylkeskommunen, eller gjennom andre privatrettslige avtaler.

Når det kommer til drift og vedlikehold av vann, avløp og renovasjon dekkes dette av kommunen gjennom selvkostprinsippet som ligger til grunn for avgifts- og gebyrberegning.

Positive ringvirkning for kommunens økonomi vil være at kommunen får økte inntekter på eiendomsskatt, og flere arbeidsplasser. Planforslaget vil også bidra til å tilrettelegge for en større variasjon av næring innen service, salg/utleie, tjenesteyting, vedlikehold, reparasjon og vaktmestertjenester. En fordel med den økte tettheten, vil blant annet være kortere avstander for de som bruker området til de forskjellige aktivitetene. Dette kan på sikt gi en fordel for folkehelse og klima gjennom at flere velger å sykle og gå. En stor andel av næringen i kommunen lever også av inntekter som er tilknyttet fritidsbebyggelse og turismen. Dette er alt fra båt- og bobilopplag / salg, til restaurant, butikk og aktivitetstilbud. Planen kan da bidra til et større kundegrunnlag for lokale selskaper og bedrifter.

Konsekvensene av å avslå planforslaget vil primært dreie seg om tap av fremtidige arbeidsplasser, eiendomsskatt og økonomisk bidrag til tjeneste og service næring i kommunen. Kommunedirektøren vil også orientere om at kommunen også kan være erstatningsansvarlig for deler av arbeidet som er utført i detaljreguleringsplanen i henhold til PBL § 15-2, 15-3 og § 18-6, men påpeker at dette er svært lite sannsynlig.

Miljømessige konsekvenser

De miljømessige fordelene ved å vedta planen, vil innebære at sjø og landområder kan blir reparert, og tilgjengelig for allmennheten. Konsepter for etablering av en lagune og overvannstiltak er støttet av fagkyndige, og kan få en positiv påvirkning på det eksisterende miljøet.

De miljømessige konsekvensene av å avslå planforslaget vil være at hele bruddområdet forblir avstengt og sperret for allmennheten. På sikt kan man risikere at dyr og mennesker som trenger seg ulovlig inn på området skader seg på usikre fjellhyller og utgravninger på området. Området kan også risikere at folk ulovlig tar seg inn på området og bruker det som avfallsdeponi, eller at det brukes til ulovlig motorisert ferdsel, i og med at det er bilveier frem til området.

Hvis man velger å tillate næringsbebyggelse, kan dette også ha en negativ konsekvens for kommunen og naboene fordi man risikerer å få industri som kan forurense vannet eller luften, samt produsere støy.

Andre konsekvenser

Kommunedirektøren vurderer at man vil risikere å miste et konkurransefortrinn hvis kommunestyret velger å avslå detaljreguleringsplanen. Området har vært regulert til

fritidsbebyggelse i lengre tid i kommuneplanens arealdel. En konsekvens av å avslå planen vil da være at kommunen viser til en uforutsigbar overordnet planlegging. Dette kan igjen bidra til mindre investeringsvilje fra det private og næringslivet fordi de ikke tør å ta risikoen med investeringer i kommunen. Dette kan bidra til at utbyggere og næringslivet ser etter å etablere seg i andre kommuner.

Konklusjon

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler kommunedirektøren at planforslaget til 207 – Detaljregulering for felt FBA 10 Litangen vedtas.

Vedlegg

Saksfremlegg_merknadskjema_207_Litangen.pdf

01_207_FeltKBA10_Litangen_Plankart_rev.01.11.2024.pdf

02_207_FeltFBK10_Litangen_Planbestemmelser_rev.05.11.2024.pdf

03_207_FeltKBA10_Litangen_Planbeskrivelse_rev.21.10.2024.pdf

04_207_FeltKBA10_Litangen_ROSanalyse_05.03.2024.pdf

05_207_FeltKBA10_Litangen_illustrasjonsplan_rev.23.10.2024.pdf

06_Tema_naturmangfold_rev.09.05.2024.pdf

07_Notat_tilgjengelighet_30.10.2024.pdf

08_Notat_Trafikktall_for_Fv.351_02.05.2022

09_Notat_VA_og_overnann_21.12.2022

10_Notat_Brannteknikk_11.05.2022

11_Notat_vurdering_av_skredfare_21.12.2022

12_Prinsipp_arkeologiske_hensyn_05.03.2024

13_Strømningsanalyse_31.08.2022

14a_Tekniske_tegninger_utforming_av_kryss_F.351_21.02.2024

14b_Tekniske_tegninger_utforming_av_kryss_F.351_21.02.2024

14c_Tekniske_tegninger_tverrprofil_Litangveien_23.08.2022

Frafall av innsigelse - Revidert forslag til løsning - 207_FeltFBK10_Litangen

Mindretallsanke vedtak HPB sak 3024

Innstilling til vedtak fra KST 10.04.2024

Resultat_Arkeologiske_undersøkelser_20.11.2023

Saksfremlegg - Plansak for offentlig ettersyn - 207 - Detaljregulering for felt KBA 10 Litangen

Vedlegg

Saksfremlegg_merknadskjema_207_Litangen.pdf

01_207_FeltKBA10_Litangen_Plankart_rev.01.11.2024.pdf

02_207_FeltFBK10_Litangen_Planbestemmelser_rev.05.11.2024.pdf

03_207_FeltKBA10_Litangen_Planbeskrivelse_rev.21.10.2024.pdf

04_207_FeltKBA10_Litangen_ROSanalyse_05.03.2024.pdf

05_207_FeltKBA10_Litangen_illustrasjonsplan_rev.23.10.2024.pdf

06_Tema_naturmangfold_rev.09.05.2024.pdf

07_Notat_tilgjengelighet_30.10.2024.pdf

08_Notat_Trafikktall_for_Fv.351_02.05.2022

09_Notat_VA_og_overnann_21.12.2022

10_Notat_Brannteknikk_11.05.2022

11_Notat_vurdering_av_skredfare_21.12.2022

12_Prinsipp_arkeologiske_hensyn_05.03.2024

13_Strømningsanalyse_31.08.2022

14a_Tekniske_tegninger_utforming_av_kryss_F.351_21.02.2024

14b_Tekniske_tegninger_utforming_av_kryss_F.351_21.02.2024

14c_Tekniske_tegninger_tverrprofil_Litangveien_23.08.2022

Frafall av innsigelse - Revidert forslag til løsning - 207_FeltFBK10_Litangen

Mindretallsanke vedtak HPB sak 3024

Innstilling til vedtak fra KST 10.04.2024

Resultat_Arkeologiske_undersøkelser_20.11.2023

Saksfremlegg - Plansak for offentlig ettersyn - 207 - Detaljregulering for felt KBA 10 Litangen