



MØTEINNKALLING

Utvalg: BYGNINGSRÅDET
Møtested: Kommunestyresalen
Møtedato: 22.03.2006 **Tid:** 1400

NB: Møtet starter med befaring kl. 1400.

Ved eventuelt forfall bes De melde fra snarest til tlf. 35 98 eventuelt
E-post: post@kragero.kommune.no

Varamedlemmer møter bare etter spesiell innkalling.

SAKSLISTE

| Saksnr. | Arkivsaksnr. | Tittel |
|----------------|---------------------|---|
| 0028/06 | 06/00101 | REFERATER/DELEGERTE VEDTAK - BYGNINGSRÅDET 2006 |
| 0029/06 | 05/03054 | MELDING VERANDA BOLIG GALEIODDVEIEN 26 G/BNR. 33/71 T.HASLESTAD |
| 0030/06 | 05/03092 | ENDRING BOD HORNEMANNSSVEI 2 G/BNR. 35/212 - ANDOR BERG APELSETH |
| 0031/06 | 06/00097 | LEILIGHETER I P.A. HEUCHS GATE 27 G/BNR. 32/297 - KRAGERØ MINERAL- VANDFABRIK A/S / ODD C. HANSEN |
| 0032/06 | 01/01445 | KVIST OG VERANDA - SMEDSBUKTV. 20 - TOVSEN - GBNR. 40/36 FORELEGG ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 114. |
| 0033/06 | 04/01499 | TILBYGG/PÅBYGG FORRETNINGSBYGG - TANGENKRYSSET - GBNR. 63/32 |
| 0034/06 | 04/01751 | LEILIGHETSBYGG GIERLØFFSVEI 4 G/BNR. 33/33 - THORSDAL MINDRE JUSTERING AV TERRASSE |

- 0035/06 05/00028
MELDING I STANDSETTELSE BRYGGE GUMØY G/BNR. 25/29 LILLA E.DYVIK KLAGE PÅ BYGNINGSRÅDETS VEDTAK.
- 0036/06 05/01587
ERSTATNINGSSANNEKS 2 - OTERØY - ØSTHUS - GBNR. 26/71 ULOVLIG OPPFØRING AV REVET ANNEKS.
- 0037/06 05/01823
BYGG MED 4 LEILIGHETER VESTHEIVN. 1, G/BNR. 12/531, ARNE GUNDERSEN
- 0038/06 05/02823
NYTT HOBBYVERKSTED - FOSSINGVEIEN 131 G/BNR. 18/35 THERESE BRÅTHEN
- 0039/06 05/03036
MELDING OM BRYGGE STRANDFELTET G/BNR. 70/225 - KJELL LØVBERGET KLAGE PÅ BYGNINGSRÅDETS VEDTAK.
- 0040/06 05/03142
NYBYGG BÅTGARASJE, TILBYGG TIL ANNEKS, NY BRYGGE OG TILBYGG TIL BRYGGE - GNR. 30, BNR. 55 - BUVIKA - SKÅTØY - MARIUS TANDBERG.
- 0041/06 06/00096
FRADELING AV TOMT KRAGERØ KAPELLANGÅRD G/BNR. 12/186 UTSIKTEN 7
- 0042/06 06/00173
MELDING TILBYGG BOLIG STORKOLLVN. 19 G/BNR. 12/774 - T. GUNDERSEN SØKNAD OM DISPENSASJON FRA AVSTAND TIL NABOGRENSE
- 0043/06 06/00199
RINDE NORDRE GNR. 65 BNR. 9 , 39 - SØKNAD FRADELING AV LAGERPLASS
- 0044/06 06/00288
PÅBYGG/ENDRING HYTTE - KIRKEHOLMEN - ANDREAS RØDØ - GBNR.12/385
- 0045/06 06/00359

**SØKNAD OM ENDRING BRYGGE - BÆRØY - LASSE DAMSUND
31/358**

- 0046/06 06/00448
**BALKONG BOLIG G/BNR. 33/29 - GIERLØFFSVEI 3 G. OLAND
JOHANSSON**
- 0047/06 06/00469
NYBYGG PÅ DALANE FOR KRAGERØ BYGGSENER AS, G/BNR.13/-
- 0048/06 06/00515
**SØKNAD BRUKSENDRING AV LOKALER I HELLESUNDBYGGET
G/BNR.32/313**
- 0049/06 06/00577
**GLASSVERANDA HASLUMKILEN HAVN, G/BRN. 7/372 GEORG
ØKSNES**
- 0050/06 05/03132
**REGULERINGSENDRING BRÅTEN KRAGERØ ENERGI A/S
M/FLERE GNR. 12, BNR. 191,487 M/FL.**
- 0051/06 06/00262
**REGULERINGSINDRING FOR NORDRE BÆRØY
FELTSPATCOMPANIET A/S**
- 0052/06 03/01771
**REGULERINGSPLAN FOR KRAGERØ
HAVNEOMRÅDE/KIRKEBUKTA**
- 0053/06 05/03356
**BEBYGGELSEPLAN FOR STORE SKAGEN - KRAGERØ GOLFPARK -
GNR. 11, BNR. 33, 108 OG 109.**
- 0054/06 06/00455
**OMDISPONERING VEG GULODDEN G/BNR. 31/371 BÆRØY
BRYGGE A/S**

Kragerø, 14.03.2006

Jone Blikra
Leder

REFERATER/DELEGERTE VEDTAK - BYGNINGSRÅDET 2006

Saksbehandler: Tove Gustavson Arkiv: GBNR
Arkivsaksnr.: 06/00101

| Saksnr. | Utvalg | Møtedato |
|----------------|---------------|-----------------|
| 0028/06 | Bygningsrådet | 22.03.2006 |

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Ingen merknader til referater/delegerte vedtak:

Kragerø, den 13.03.2006

Arnt Rugseth
Bygningssjef

MELDING VERANDA BOLIG GALEIODDVEIEN 26 G/BNR. 33/71 T.HASLESTAD

Saksbehandler: Arne Fuglestad
Arkivsaksnr.: 05/03054

Arkiv: GBNR 33/71

| Saksnr. | Utvalg | Møtedato |
|----------------|---------------|-----------------|
| 0019/06 | Bygningsrådet | 15.02.2006 |
| 0029/06 | Bygningsrådet | 22.03.2006 |

Rådmannens forslag til vedtak:

Verandaen får ikke etableres fordi den på dette gamle huset ikke er et naturlig fasadeelement.
Det legges stor vekt på at huset ligger i spesialområde bevaring.

Kragerø, den 27. januar 2006

Arnt Rugseth
Bygningssjef

SAKSOPPLYSNINGER

Saken ekspederes til:

Tore Haslestad.

Som trykte vedlegg følger:

Situasjonsplan, tegninger og foto.

Følgende dokumenter finnes i saksmappen:

Komplett melding om tiltak.

Uttalelse fra Telemark Fylkeskommune, regionaletaten datert 02 01 06.

Kommentarbrev fra Tore Haslestad datert 26 01 06.

Bakgrunnen for saken

Kragerø kommune mottok melding om tiltak 21. november 05.

Saksbeskrivelse

Fam . Haslestad overtok Galeioddvein 26 i 2005, og bor fast her. Huset er opprinnelig bygd rundt 1860, men gjennomgikk en totalrenovering i 1996. Til huset hører et lite uteareal på østsiden med utgang fra kjøkken. Fram til renoveringen var det en veranda ut fra 1. etasje på del av østveggen (se foto).

Haslestad har stort behov for en veranda til lufting av tøy og sengetøy. Nå må dette bæres ned trapper fra andre etasje, gjennom stua og kjøkkenet. Huset ligger nordvendt og skyggefullt. En veranda som omsøkt vil gi litt morgensol vår og sommer. Det ønskes en verandastørrelse på 2,8 x 1,4m.

Andre opplysninger

Huset ligger i spesialområde bevaring i kommunens sentrumsplan fra 2001. I samsvar med planbestemmelsene er saken derfor oversendt fylkeskonservatoren til uttalelse før den behandles av bygningsmyndighetene.

Den regionale kulturminneforvaltningen mener på prinsipielt grunnlag at det omsøkte bolighuset i Galeioddveien ikke bør tilføres veranda, dersom det ikke kan dokumenteres at bygningen har fremstått med veranda tidligere. Fylkeskonservatoren ser det praktiske behovet/ønsket om veranda, men vurderer det slik at veranda er et fremmedelement i disse omgivelsene som ikke har vært et naturlig fasadeelement på de eldste bygningene her. Dersom det skulle tillates balkong eller veranda på alle bolighusene, ville området endre karakter og det er det regulering til spesialområde bevaring er ment å forhindre.

Haslestad kommenterer fylkeskonservatorens uttalelser og mener betegnelsen "fremmedelement" neppe er korrekt siden 7 av hans 18 nærmeste hus faktisk har veranda, og 4 har altan eller verandalignende innretning. Dette hadde som nevnt også hans hus frem til renoveringen, og han håper denne tilfredstiller de forutsetninger kultutminneforvaltningen har stilt. Haslestad mener bevaringsplan

for et så unikt område som Øya er bra, men vil likevel tro at marginale, behovsrettede tiltak må kunne la seg innpasse uten at dette dermed ødelegger eller skjemmer bygningsmiljøet.

SAKSVURDERING

De viktigste sider ved saken

Fylkeskonservatoren ser det praktiske behovet/ønsket om veranda, men mener den vil bli et fremmedelement. Haslestad redegjør for flere verandaer i nærmiljøet. Dette er riktig, for før området ble vedtatt som spesialområde bevaring, ble behovet for veranda/ balkong selv på eldre hus tillagt større vekt enn tilfellet var med den historiske tilpasningen på bygningskroppen, og tillatelser ble i svært mange tilfelle gitt.

Nå ligger det i bestemmelsene at forhåndsuttalelse skal gis av den regionale kulturminneforvaltningen, og administrasjonen pleier å følge de råd som fagetaten gir i slike saker. En kan ikke se at veranda på bakkenivå ført opp i ”nyere tid”, etterkommer de krav og forutsetninger som er stilt.

Målsettingen

Følge opp bevaringsformålets intensjoner.

Forslag til løsning

Verandaen får ikke etableres fordi den på dette gamle huset ikke er et naturlig fasadeelement. Det legges stor vekt på at huset ligger i spesialområde bevaring.

KONSEKVENSER

Ingen for Kragerø kommune.

ENDRING BOD HORNEMANNSVEI 2 G/BNR. 35/212 - ANDOR BERG APELSETH

Saksbehandler: Arne Fuglestad Arkiv: GBNR 35/212
Arkivsaksnr.: 05/03092

| Saksnr. | Utvalg | Møtedato |
|----------------|---------------|-----------------|
| 0020/06 | Bygningsrådet | 15.02.2006 |
| 0030/06 | Bygningsrådet | 22.03.2006 |

Rådmannens forslag til vedtak:

Tilbygget harmonerer dårlig med resten av bygningsmassen tilknyttet boligen i Hornemannsvei 2 , og kan derfor ikke godkjennes. (Jfr. pbl. § 74-2).

Det anbefales å søke faglig bistand til bygningsutformingen for å oppnå en god tilpasning til bygningen forøvrig.

Behandling/vedtak i Bygningsrådet den 15.02.2006 sak 0020/06**Behandling:**

Brev fra Andor Berg Apelseth mottatt 15.02.06 ble lest opp.

Inge Bakken fremmet følgende forslag til vedtak:

”Saken utsettes for befaring.”

Bakkens forslag enstemmig vedtatt.

Vedtaket blir etter dette:

Saken utsettes for befaring.

Kragerø, den 7. februar 2006

Arnt Rugseth
Bygningssjef

SAKSOPPLYSNINGER

Saken ekspederes til:

Andor Berg Apelseth, Eddie Hjallum.

Som trykte vedlegg følger:

Oversiktskart, tegninger og foto.

Følgende dokumenter finnes i saksmappen:

Melding om tiltak.

Protest fra Eddie Hjallum datert 1. desember 2005.

Bakgrunnen for saken

Kragerø kommune mottok melding om tiltak 24. november 05.

Saksbeskrivelse

Apelseth bor i Hornemannsvei 2 i Bekkedalen. Hans vedbod er oppgitt å være en midlertidig bod fra 1968. Den er bygget som et tilbygg til boligens underetasje, og har en så lav gesimshøyde som 150cm. Han ønsker å heve denne til 215cm for å få bedre arbeidshøyde, men har ikke fått aksept for dette hos nabo Eddie Hjallum. Hjallum mener ifølge søknaden at en høyde på 185cm får være nok.

Nabo Eddie Hjallum i Hornemannsvei 6 ser saken annerledes, og skriver i sin protest at han aldri har gitt noen godkjennelse av øket høyde. Han aksepterer ingen endring idet det tar utsikt fra deres eiendom i tillegg til at det arkitektonisk ser meget stygt ut.

Arbeidene er påbegynt, stolper og sperrer er montert.

Andre opplysninger

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplanen for Bekkedalen fra 1958.

SAKSVURDERING

De viktigste sider ved saken

Apelseths boligkompleks har gjennomgått stadige forandringer opp gjennom årene, og bygningsmassen er etter hvert blitt nokså sammensatt. Mange tilbygg på en bygningskropp kan lett resultere i at bygget får et ”bråkete” uttrykk, og det er dette som er iferd med å skje hos Apelseth. Tilbygget er konstruert med en takvinkel forskjellig fra andre vinkler på bygget, ja faktisk på samme fasade (bod på garasjen).

Ut fra prinsippet ”din fasade – min utsikt” er det forståelig at Hjallum reagerer. Utsiktstapet blir for marginalt å ta hensyn til i forhold til byggesaken selv om det er fyret på Øya som blir borte. Protesten mot det arkitektoniske uttrykket er det mer hold i, for dette blir mindre pent. Vel har det stått et midlertidig tekke her i mange år, men nå blir det større og mer iøynefallende. I forbindelse med endringsarbeidene har en nå muligheten til å få en forandring til det bedre.

Det anbefales å søke faglig bistand til bygningsutformingen.

Målsettingen

God tilpasning til eksisterende bygningsmasse.

Forslag til løsning

Tilbygget tilfredstiller ikke rimelige skjønnhetshensyn verken i seg selv eller i forhold til sine bygde omgivelser (pbl. § 74-2), og kan derfor ikke godkjennes.

Del av Hjallums protest samsvarer med rådmannens vurdering av saken.

KONSEKVENSER

Ingen for Kragerø kommune.

**LEILIGHETER I P.A. HEUCHS GATE 27 G/BNR. 32/297 - KRAGERØ MINERAL-
VANDFABRIK A/S / ODD C. HANSEN**

| | | |
|----------------|----------------|--------------------|
| Saksbehandler: | Arne Fuglestad | Arkiv: GBNR 32/297 |
| Arkivsaksnr.: | 06/00097 | |

| Saksnr. | Utvalg | Møtedato |
|----------------|---------------|-----------------|
| 0022/06 | Bygningsrådet | 15.02.2006 |
| 0031/06 | Bygningsrådet | 22.03.2006 |

Rådmannens forslag til vedtak:

Bygningsrådet finner foreslått løsning for leilighetsbygg i P.A.Heuchsgt. 27 for volumiøst i forhold til tomtearealet.

Bygningsvolumet må reduseres, og bebyggelsen begrenses til egen tomt. Nye tegninger må ta opp i seg de signaler som er gitt i rådmannens saksvurdering.

Behandling/vedtak i Bygningsrådet den 15.02.2006 sak 0022/06**Behandling:**

Jone Blikra fremmet følgende forslag til vedtak:

”Saken utsettes for befaring.”

Blikras forslag enstemmig vedtatt.

Vedtaket blir etter dette:

Saken utsettes for befaring.

Kragerø, den 2. februar 2006

Arnt Rugseth
Bygnings sjef

SAKSOPPLYSNINGER

Saken ekspederes til:

Arkitekthuset Kragerø A/S, Kragerø Mineralvandfabrik, Odd C. Hansen, Hjallum Eiendom A/S.

Som trykte vedlegg følger:

Situasjonskart, tegninger og fotomontasje.

Følgende dokumenter finnes i saksmappen:

Komplett søknad om rammetillatelse.

Bakgrunnen for saken

Kragerø kommune mottok søknad om rammetillatelse fra Arkitekthuset Kragerø AS pva. Kragerø Mineralvandfabrik og Odd C. Hansen 23. januar 06.

Saksbeskrivelse

Eiendommen ligger ved Carl Hansens brygge helt inntil Hjallum Eiendom A/S sine bygninger i P.A. Heuchsgt. 23. Bebyggelsen er i dag et lager/utstillingslokale med pulttak hvor gesimshøyden og mønehøyden er hhv. 4,2 og 5,2 m. Tomtearealet er 115m².

Prosjektet omfatter en videreføring av bruken i underetasjen som lager/utstilling, og den bakre delen skal benyttes til inngangssone/gårdsrom med boder for 4 mindre leiligheter. Leilighetenes totale bruksareal blir 236m². Bebygd areal er oppgitt til 155m². Underetasjens areal forblir uendret mot kommunal grunn, mens 2. og 3. etasje med sine balkonger er trukket ut over kommunal grunn mot sjøen.

Leilighetene ligger forholdsvis fritt og åpent mot lys og utsikt, og de får alle balkonger som sikrer uteplass. Dessuten vil foreslått oppgradering av Carl Hansens brygge i forbindelse med strandpromenaden styrke kvaliteten av utearealet på markplanet når denne blir gjennomført.

Bygningen er lavere enn nabobygningen til Hjallum Eiendom AS, og underkaster seg denne.

Inne i bygget ligger en trafo tilhørende Kragerø Energi AS. Flytting av denne lar seg ikke gjøre uten at det vil påføre prosjektet betydelige kostnader.

Odd Hansen disponerer 4 parkeringsplasser på Carl Hansens brygge. En av disse er ledig, og det øvrige parkeringsbehov løses ved at man inngår avtale med Easy Park AS om leie av 5 plasser i det nye parkeringsanlegget i fjell bak Kirkegt. 14 og 16.

Forestående arbeider har vært forelagt nærmeste nabo Hjallum Eiendom A/S, og det har til tider vært en tett dialog. I prosjekteringsfasen har man kommet naboen i møte ved å redusere bygningens høyde for ikke å begrense lys og utsikt. Det var også naboaksept på å flytte de to små vinduene mot sydvest på Hjallums bygg for å få bedre plass til fremspringet av 2. og 3. etg. Nå er imidlertid fremspringet trukket tilbake slik at det går klar av vinduene.

Andre opplysninger

Hjallum Eiendom AS protesterer på at vegglivet i 2. og 3. etasje bygges ut i forhold til eksisterende veggliv. De aksepterer ikke å måtte flytte egne vinduer, men dette er som nevnt ovenfor nå tatt hensyn til i prosjekteringen. Verandaene på nybygget blir liggende tett opp til deres verandaer med de ulemper det måtte medføre.

Videre protesteres på den totale byggehøyde som reduserer deres utsikt betraktelig mot bysundet fra vindu i byggets bakre del.

Da Hjallum søkte fasadeendring i forhold til godkjent byggesak i desember 02, protesterte Kragerø Mineralvandfabrikk AS mot vinduene, fordi de ville hindre en fremtidig utvidelse av deres bygg. Bygningsrådet imøtekom ikke protesten, men krevde brannklassifiserte vinduer for ikke å svekke veggen brannteknisk. Dør i 1. etasje ble ikke godkjent fordi avstanden til nabogrensen var utilstrekkelig slik at naboeiendom ble berørt.

SAKSVURDERING**De viktigste sider ved saken**

Lagerbygningen slik den fremstår i dag kan med fordel oppgraderes, og det fremlagte prosjektet er i så måte tiltalende. Spørsmålene som må diskuteres er om det er for volumiøst i forhold til:

- ?? Egen tomt
- ?? Strandpromenaden
- ?? Bakenforliggende bebyggelse
- ?? Hjallums eiendom

Underetasjen følger som nevnt eksisterende vegger mot kommunal grunn, men er litt utvidet inn mot P.A.Heuchsgt. 25. Denne utvidelsen er uproblematisk. Trafoen i bygget begrenser utnyttelsen betydelig. Ideelt sett burde bakre del av bygget vært utnyttet til garasjer, men det lar seg ikke gjøre med den plasseringen trafoen har. Å ta utstillingslokalet som har vinduer ut mot havnebassenget i bruk til garasjer, blir heller ikke noen god utnyttelse av et attraktivt lokale.

Det beste hadde vært at leilighetene hadde hatt biloppstillingsplass på Carl Hansens brygge. Hadde dette vært et nybygg fra grunnen av, ville en ha krevd biloppstillingsplass enten på egen eiendom eller på tilstøtende tomt etter avtale. Nå må det kunne aksepteres avtalefestet oppstillingsplass i parkeringstunnel.

2. etasje må ha understøttelse på kommunal grunn mot sjøen, og begge balkonger krager ytterligere ut over eiendomsgrensen. Balkongen ligger bare 2,5m over terreng, og vil i noen grad influere på tilgjengeligheten til parkeringsplass nr. 1 i forslaget til fremtidig utnyttelse av Carl Hansens brygge. Det er uheldig i et område som allerede er trangt.

Balkong som eneste uteoppholdsareal er ikke en fullgod løsning, men har i tilsvarende saker hvor en eksisterende bygningsmasse utvides/påbygges, blitt ansett som en akseptabel løsning.

Stolperekka som bærer frontveggen, influerer i noen grad på strandpromenaden. Riktignok er passasjen bredere her enn hos Hjallum, men det er et tankekors at promenaden nå innsnevres av

gjentatte byggesaker. Her er det en mulighet for å opprettholde en rimelig god bredde fordi kommunen eier grunnen til forskjell fra på naboeiendommen hvor Hjallum eier ut til sjøen, og passasje måtte avtales.

Bakenforliggende bebyggelse er den flotte Carl Hansen gården. Bortsett fra verandataket som ikke er spesielt godt tilpasset bygget, fremstår bygningens hovedfasade som så tiltalende at det er synd at såpass stor del også av dens 2. etasje gjemmes bort bak nybygget. Carl Hansen gården kunne gjerne eksponert mer av sin fasade.

Fasaden mot syd- vest influerer i noen grad på dette. Fasadeuttrykket fremstår noe "overlesset" med takløft og arker, tilbygg og balkonger. Rådmannen mener man bør vurdere bare å ha en leilighet i 3. etg. slik at arkene og de fleste balkongene kunne fjernes og fasaden gis et roligere uttrykk.

Hjallum mister utsikt til bysundet fra butikkvinduet i 2. etasje. Dette er selvsagt ikke ønskelig, men del av sjøutsikten beholdes, og protesten på dette kan ikke tas til følge i byggesaken.

Da Hjallum byggemeldte sitt tilbygg, var det kjent at naboen hadde byggeplaner. Når det da ble lagt inn vinduer mot sydvest, måtte en påregne at det kunne bli en viss innsikt til disse og vise versa. Når nå veggene er trukket inn, -evt. trekkes ytterligere inn, slik at vinduenes plassering kan opprettholdes, blir dette akseptabelt. For bruken av balkongene hadde det vært en fordel for begge parter om fasaden også i 2. og 3. etasje hadde fulgt underetasjen. Da hadde også balkongene blitt litt inntrukket i forhold til tilsvarende hos Hjallum. På den andre siden befinner man seg midt i tettbebyggelsen i byen, og kan ikke forvente noen innsynsfri utesitteplass.

Målsettingen

Utbygging godt tilpasset tomt og omkringliggende bebyggelse. Konklusjonen på ovennevnte vurderinger blir:

Forslag til løsning

Bygningsvolumet må reduseres, og bebyggelsen begrenses til egen tomt. Nye tegninger må ta opp i seg de signaler som er gitt i rådmannens saksvurdering.

Naboprotesten er imøtekommet i den grad den sammenfaller med rådmannens syn.

KONSEKVENSER

Ingen for Kragerø kommune.

**KVIST OG VERANDA - SMEDSBUKTV. 20 - TOVSEN - GBNR. 40/36 FORELEGG
ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 114.**

Saksbehandler: Arne Fuglestad Arkiv: GBNR 40/36
Arkivsaksnr.: 01/01445

| Saksnr. | Utvalg | Møtedato |
|----------------|---------------|-----------------|
| 0077/05 | Bygningsrådet | 22.06.2005 |
| 0032/06 | Bygningsrådet | 22.03.2006 |

Rådmannens forslag til vedtak:

Bygningsrådet utferdiger herved med hjemmel i plan- og bygningslovens § 114, jfr. § 115 om tvangfullbyrding av ikke etterkommet pålegg, følgende forelegg mot Per Tovsen, Smedsbuktveien 20, 3770 Kragerø, for endring av verandaer på eiendommen gnr. 40, bnr. 36:

”I henhold til plan- og bygningslovens § 114 utferdiger bygningsrådet forelegg mot Per Tovsen med pålegg om å oppfylle bygningsrådets vedtak i sak 0077/05 hva gjelder verandaenes størrelse innen 1. juni 2006.

Per Tovsen gjøres oppmerksom på at han kan reise søksmål mot kommunen for å få forelegget prøvet. Hvis søksmål ikke er reist innen 30 dager fra forkynnelsen, har forelegget samme virkning som rettskraftig dom og kan fullbyrdes etter regler for dommer.”

Behandling/vedtak i Bygningsrådet den 22.06.2005 sak 0077/05

Behandling:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

Vedtaket blir etter dette:

Bygningsrådet vil presisere at gitt godkjenning skal følges.

Bygningsrådet gir derfor med hjemmel i plan- og bygningslovens § 113 pålegg om å endre de utførte arbeider til å bli i samsvar med gitt tillatelse innen 01 10 05. Er ikke endringsarbeidene utført innen denne fristen, vil bygningsrådet følge opp vedtaket med forelegg etter plan- og bygningslovens § 114.

Kragerø, den 10. mars 2006

Arnt Rugseth

Bygningssjef

SAKSOPPLYSNINGER

Saken ekspederes til:

Per Tovsen, Lensmannen i Kragerø

Som trykte vedlegg følger:

Situasjonskart, tegning og foto.

Følgende dokumenter finnes i saksmappen:

Tidligere behandlingsdokumenter.

Bakgrunnen for saken

Pålegg om retting etter pbl. § 113 ikke etterkommet.

Saksbeskrivelse

Bygningsrådet behandlet som kjent saken i møte 22 06 05 sak 0077/05 og fattet flg.vedtak:

”Bygningsrådet vil presisere at gitt godkjenning skal følges.

Bygningsrådet gir derfor med hjemmel i plan- og bygningslovens § 113 pålegg om å endre de utførte arbeider til å bli i samsvar med gitt tillatelse innen 01 10 05. Er ikke arbeidene utført innen denne fristen, vil bygningsrådet følge opp vedtaket med forelegg etter plan- og bygningslovens § 114.”

Fristen løp ut uten at det ble utført endringsarbeider ihht. bygningsrådets vedtak, og administrasjonen har i vedlagte to brev underrettet Tovsen om at saken nå blir fulgt opp med forelegg etter pbl. § 114 uten å ha mottatt noen tilbakemelding på disse.

SAKSVURDERING

De viktigste sider ved saken

Tovsen har ikke benyttet seg av uttalelsesretten han innehar etter loven, og saken fremmes derfor uten hans merknader.

Administrasjonen har imidlertid slik det fremgår av vedlagte brev til Tovsen, konkludert med at rekkverksløsningen med stående kledning må aksepteres siden godkjenningsvedtaket ikke har noen presisering om utførelsen.

Forslag til løsning

Gi forelegg etter pbl. § 114 for å få en utførelse i samsvar med gitt tillatelse hva gjelder størrelsen på verandaene, og derved noe bedre tilpasning på husets hovedfasade.

KONSEKVENSER

Ingen for Kragerø kommune.

TILBYGG/PÅBYGG FORRETNINGSBYGG - TANGENKRYSSSET - GBNR. 63/32

Saksbehandler: Arne Fuglestad
Arkivsaksnr.: 04/01499

Arkiv: GBNR 63/32

| Saksnr. | Utvalg | Møtedato |
|----------------|---------------|-----------------|
| 0130/04 | Bygningsrådet | 01.06.2004 |
| 0033/06 | Bygningsrådet | 22.03.2006 |

Rådmannens forslag til vedtak:

Bygningsrådet gir med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7 ikke dispensasjon fra formålet i reguleringsplanen for Tangenjordet for å etablere 6 nye leiligheter i en påbygget 2. etasje. Rådet mener en formålsendring fra næring til bolig er så vidt omfattende at den evt. må vurderes i en plansammenheng.

Bygningsrådet vil samtidig signalisere at en ikke kan anbefale å gå i gang med en planendring, da en mener at eiendommen nå er lite egnet for boligformål. Det legges vekt på den økte trafikkbelastningen i området etter at bussholdeplassen på Tangen ble etablert, nærheten til E-18 og den vesentlige utvidelsen av 1. etasjes forretningsareal som allerede er godkjent.

Kragerø, den 13. mars 2006

Arnt Rugseth
Bygningssjef

SAKSOPPLYSNINGER

Saken ekspederes til:

Sigurd M. Bothner siv.ark. AS, Sannidal Utleiebygg AS.

Som trykte vedlegg følger:

Situasjonsplan og tegninger.

Følgende dokumenter finnes i saksmappen:

Tidligere behandlingsdokumenter. Endringssøknad og dispensasjonssøknad.

Bakgrunnen for saken

Markedstilpasning i forhold til gitt rammetillatelse.

Saksbeskrivelse

Sannidal Utleiebygg AS fikk 01 06 04 rammetillatelse for tilbygg/påbygg til dette næringsbygget på visse vilkår. 1. etasje skulle brukes til forretningslokale og 2. etasje til kontorer. Dette i samsvar med reguleringsplanen for Tangenjordet fra 2002 som viser forretningsformål for eiendommen.

Nå søkes en delt bruk av bygget med forretningsarealer i 1. etasje og leiligheter i stedet for kontorer i en utvidet/påbygget 2. etasje. Dette søkes som dispensasjon fra reguleringsplanen.

Begrunnelsen for dispensasjonssøknaden er at det ikke har vært mulig å få leietakere eller kjøpere til byggets arealer i 2. etasje. Markedet etterspør forretningslokaler på bakkeplan. Det har imidlertid vært god etterspørsel etter leiligheter i nærheten av Volumsenteret. Bygget har i dag en leilighet i 2. etg. og nye leiligheter vil bli en naturlig utvidelse av den bygningsstruktur man har på stedet. Det bør også ifølge arkitekten være av betydning at dette stedet ligger sentralt i forhold til forretninger og kommunikasjon og således er en attraktiv lokalisering. Det søkes om 6 nye leiligheter i størrelsesorden mellom 60 og 80m² alle med terrasse.

På situasjonsplanen er det vist ca. 20 nye parkeringsplasser. Disse er vist mot bygningens fasader i tillegg til at parkeringsplassen som ble etablert i forbindelse med bussholdeplassen på Tangen er utvidet med 8 nye plasser i området avsatt til "annet trafikkareal". Antallet kan videre økes noe ved å legge 2-3 nye plasser ved hovedinngangen til leilighetsdelen.

Andre opplysninger

Administrasjonen har i møte med arkitekt og tiltakshaver signalisert at endringen evt. må sees i en større sammenheng, - en planendring. Det ble også understreket at det er uvisst hvilket resultat behandlingen av en planendring vil gi.

Rammetillatelsen for tilbygget/påbygget i 2004 ble gitt på visse vilkår i forhold til tilgjengelighet og trafikale forhold.

SAKSVURDERING

De viktigste sider ved saken

Vi forholder oss til en reguleringsplan av helt ny dato. Likevel er ikke markedet interessert i det formål planen legger opp til, og det ønskes leiligheter inn i et område hvor boligbygg ble revet for å gi plass til den trafikkmaskinen en bussholdeplass nå en gang er. Nærmeste nabo for evt. nye leiligheter er bussholdeplassens parkeringsplasser for dagpendlere, nå utvidet ennå nærmere leilighetene for å dekke behovet en utvidet 1. etasje vil ha som forretningsformål. Langs byggets fasader blir det biloppstillingsplasser, og på nordvestsiden er det et lite ledig areal opp mot adkomstveien til boligene på denne siden, som også kan utnyttes til parkering. Tett over disse blir leilighetenes utesitteplasser, terrasser med god oversikt til parkerte og kjørende biler og busser.

I tillegg er det bare 75-80m ned til E-18 hvor trafikken går jevnt hele dagen til langt på kveld. Byggegrensen til E-18 ble for få år siden utvidet fra 50 til 100m. En av grunnene var støybelastning fra trafikken.

Ovennevnte er grunner som resulterer i at rådmannen mener at en utnyttelse av eiendommen til leiligheter i alle fall må vurderes i en større sammenheng, og at resultatet av en planendring er svært usikkert i forhold til ønsket formål. Rådmannens syn er at eiendommen ikke lenger egner seg for boligformål. Trafikkstøy sammen med manglende uteoppholdsareal (alt er disponert til kjøring/parkering) er bakgrunnen for denne konklusjonen.

Målsettingen

Lokalisere nye boliger og leiligheter til dertil egnede områder.

Forslag til løsning

Avslå byggesaken. En formålsendring fra næring til bolig er så vidt omfattende at den må vurderes i en videre sammenheng enn som en ren byggesak. Det kan derfor ikke gis dispensasjon fra formålet i reguleringsplanen. En kan heller ikke anbefale å gå i gang med en planendring, da en ikke kan se at eiendommen etter at bussholdeplassen på Tangen ble etablert, egner seg for boligformål. Utvidelsen av første etasjes forretningsareal sammen med nærheten til E-18 forsterker denne konklusjonen.

KONSEKVENSER

Ingen for Kragerø kommune.

**LEILIGHETSBYGG GIERLØFFSVEI 4 G/BNR. 33/33 - THORSDAL MINDRE
JUSTERING AV TERRASSE**

| | | |
|----------------|----------------|-------------------|
| Saksbehandler: | Arne Fuglestad | Arkiv: GBNR 33/33 |
| Arkivsaksnr.: | 04/01751 | |

| Saksnr. | Utvalg | Møtedato |
|----------------|---------------|-----------------|
| 0106/04 | Bygningsrådet | 18.08.2004 |
| 0034/06 | Bygningsrådet | 22.03.2006 |

Rådmannens forslag til vedtak:

Bygningsrådet viser til rådmannens saksfremstilling og godkjenner med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 omsøkt endring av terrasse på vestfasade i Gierløffsvei 4 slik den er vist på tegninger datert 26 01 06.

Protest fra Bjørn og Trond Myhre er ikke tatt til følge.

Kragerø, den 6. mars 2006

Arnt Rugseth
Bygningssjef

SAKSOPPLYSNINGER

Saken ekspederes til:

Sigurd Bothner siv. ark., Thorsdal Eiendom AS, Bjørn Myhre.

Som trykte vedlegg følger:

Tegninger.

Følgende dokumenter finnes i saksmappen:

Tidligere behandlingsdokumenter.

Bakgrunnen for saken

Søknad om mindre justering av terrasse på (sør-)vestfasade.

Saksbeskrivelse

Leilighet 4 i bygningens 1. etasje (tidl. omtalt som 2. etg.) har terrasse på 11,8m² ut mot havnebassenget. Denne ønskes trukket ut 1,6m på vestveggen. Avskåret på skrå gir dette et tilleggsareal på 6,75m².

Andre opplysninger

Det foreligger en protest til endringen fra Bjørn og Trond Myhre i Gierløffsvei 11. Bjørn Myhre skriver i brev av 01 02 06 at de i prosessen har fått en forståelse for at både fagmyndigheter og politiske organer har prøvd å ivareta alles interesser, men at man har lagt særlig vekt på å sikre at bakenforliggende bebyggelse og beboere ikke får vesentlig forringet sin levestandard ved at nybygget skjermer for lys, utsikt og sol.

Myhre viser til at bygningsrådet i møte 18 08 04 fattet følgende vedtak: *"Terrasse på vestfasaden 2. etg. må utgå med unntak av adkomstplatå til leilighet."* Myhre ber derfor om at saken avvises med henvisning til tidligere vedtak, samt det faktum at bygget også i hht. tidligere vedtak ikke skal strekke seg ut over eksisterende bygningsmasse. Terrassen vil frata bakenforliggende bebyggelse ytterligere verdifull utsikt.

SAKSVURDERING

De viktigste sider ved saken

Myhre har rett i at omsøkt endring inngikk i en terrasse som tidligere ble krevd tatt bort. På den opprinnelige tegningen var terrassen sammenhengende på veggen fra inngangen til terrassen på nordfasaden. Da vurderte man det slik at man ikke kunne akseptere en langstakt terrasse som berørte Myhres utsikt, og terrassen måtte kuttes i forlengelsen av veggglivet. Dette var en vurdering gjort bare på tegningsstadiet.

Når bygget nå er oppe, er det grunnlag for å hevde at vurderingen var feil. I praksis blir denne terrassen liggende så lavt i forhold til Myhres utsikt, at det bare er et minimalt felt med blått vann i havnebassenget som delvis forsvinner bak det lille utstikket som terrassen bygger ut fra veggen. Utformingen av rekkverket med stålrør og plexiglass gjør det også mulig å se gjennom rekkverket.

Den hjørnekuttede terrassen har i praksis ikke en slik innvirkning på tap av lys, utsikt og sol at det er grunnlag for å hevde at bakenforliggende beboere får forringet sin levestandard p.g.a. denne.

Målsettingen

Fortsatt å ivareta alle implisertes interesser.

Forslag til løsning

Godkjenne endringen.

KONSEKVENSER

Ingen for Kragerø kommune.

**MELDING I STANDSETTELSE BRYGGE GUMØY G/BNR. 25/29 LILLA E.DYVIK
KLAGE PÅ BYGNINGSRÅDETS VEDTAK.**

Saksbehandler: Arnt Rugseth

Arkiv: GBNR 25/29

Arkivsaksnr.: 05/00028

| Saksnr. | Utvalg | Møtedato |
|----------------|---------------|-----------------|
| 0142/05 | Bygningsrådet | 14.12.2005 |
| 0004/06 | Bygningsrådet | 23.01.2006 |
| 0035/06 | Bygningsrådet | 22.03.2006 |

Rådmannens forslag til vedtak:

Kragerø bygningsråd tar ikke klagen datert 19.02.2006 fra Lilla Elisabeth Dyvik til følge.

Bygningsrådet opprettholder dermed sitt vedtak i sak 4/06.

Saken oversendes fylkesmannen

Kragerø, den 27.02.2006.

Arnt Rugseth
Bygningssjef

SAKSOPPLYSNINGER

Saken ekspederes til: Lilla Elisabeth Dyvik. Fylkesmannen i Telemark med følgende bilag :

Bygningsrådssak 4/06

Kart

Tegninger/bilder

Brev, datert 03.01.2005 fra Lilla E. Dyvik

Brev, datert 30.09.2005 fra Lilla E. Dyvik

Brev, datert 03.11.2005 fra Lilla E. Dyvik

Brev, datert 15.11.2005 fra Morten Samson

Brev, datert 03.05.1999 fra ark. Sigurd Bothner

Brev, datert 09.06.2003 fra Lilla E. Dyvik og Hans Chr. Dyvik

Brev m/vedlegg, datert 19.02.2006 fra Lilla Elisabeth Dyvik.

Som trykte vedlegg følger:

Brev m/vedlegg, datert 19.02.2006 fra Lilla Elisabeth Dyvik.

Bakgrunnen for saken

Kragerø bygningsråd behandlet denne saken den 23.01.2006 under sak 4/06 hvor følgende vedtak ble fattet med 8 mot 1 stemme :

Med hjemmel i plan og bygningsloven § 7 gir bygningsrådet ikke dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for oppføring brygge på eiendommen gnr. 25, bnr. 29.

Det legges vekt på at søknaden er i strid med kommuneplanens arealdel, plan og bygningsloven § 17-2 om byggerforbud og det vises til administrasjonens saksvurdering.

Det legges videre vekt på at brygga vil ha en avvisende og privatiserende effekt på området med allmenne friluftsinnteresser og at brygga vil bidra til en ytterligere gjentetting av konstruksjoner i vannkanten som er uheldig landskapsmessig.

Naboens protest er tatt til følge i den grad synspunktene er sammenfallende med administrasjonens synspunkter.

Bygningsrådet vil innen rimelige grenser akseptere ytterlige utbedring av eksisterende brygge og adkomst til denne fordi det her er en boligeiendom.

Saksbeskrivelse

Det forelå følgende saksopplysninger i sak 4/06 :

SAKSOPPLYSNINGER

Saken ekspederes til: Lilla E. Dyvik

Som trykte vedlegg følger:

Kart

Tegninger/bilder

Brev, datert 03.01.2005 fra Lilla E. Dyvik

Brev, datert 30.09.2005 fra Lilla E. Dyvik

Brev, datert 03.11.2005 fra Lilla E. Dyvik

Brev, datert 15.11.2005 fra Morten Samson

Brev, datert 03.05.1999 fra ark. Sigurd Bothner

Brev, datert 09.06.2003 fra Lilla E. Dyvik og Hans Chr. Dyvik

Bakgrunnen for saken

I brev av 03.01.2005 søker Lilla E. Dyvik om istandsetting av brygge på eiendommen gnr. 25, bnr. 29.

Saksbeskrivelse

Eiendommen ligger på Gumøy og er en gammel boligeiendom. Nåværende eier har overtatt eiendommen og konsesjonsbehandlingen ble foretatt i 2004. Idet søker har vist til dette i sitt siste brev, vil vi nedenfor referere konsesjonsbehandlingen. Dette også fordi konsesjonsbehandlingen viser en del historikk om eiendommen.

Søknaden om konsesjon for eiendommen gnr. 25, bnr. 29 ble lagt frem for hovedutvalget for Samfunn i sak 30/04 og det forelå da følgende saksbeskrivelse :

SAKSOPPLYSNINGER

Saken ekspederes til:

- Advokat Fabian Stang , Bogstad vn. 27 B 0355 Oslo (Klageskjema hvis avslag)
- Evelyn Eikenes , Postboks 71 , 3791 Kragerø

Som trykte vedlegg følger:

- Kart over eiendommen

Følgende dokumenter finnes i saksmappen:

- Søknad om konsesjon m. kjøpekontrakt datert 29.07.2002 og følgeskriv datert 28.08.2003.
- Brev fra Evelyn Eikenes datert 19.09.2003.
- Brev fra Kragerø Kommune til adv. Fabian Stang datert 23.09.2003.
- Svarbrev fra adv. Fabian Stang datert 03.10.2003.

- Brev fra Kragerø Kommune til adv. Fabian Stang datert 08.10.2003.
- Brev fra Kragerø Kommune til adv. Fabian Stang datert 05.07.2004.
- Brev fra Evelyn Eikenes til Kragerø Kommune datert 12.08.2004.
- Brev fra adv. Fabian Stang til Kragerø Kommune datert 17.08.2004.

Bakgrunnen for saken

I Kragerø kommune gjelder forskrift til konsesjonslovens § 7 (nullkonsesjon). Formålet er å hindre at eiendommer som bør brukes til fast bosetting blir brukt til fritidsformål. Ved erverv av eiendommer som har vært i bruk som helårsbolig til fritidsformål må det søkes om konsesjon.

Etter konsesjonslovens § 10 (særlige forhold ved avgjørelser av saker etter forskrift om nedsatt konsesjonsgrense) heter det :

”Departementet skal gi konsesjon når det ikke er nødvendig å hindre at eiendommen blir brukt til fritidsformål. Ved denne avgjørelsen kan det blant annet legges vekt på eiendommens beliggenhet, herunder om det området der eiendommen ligger i har karakter av å være et utpreget fritidsområde, bebyggelsens art og standard, hvor lang tid det er gått siden eiendommen er brukt som helårsbolig, hvor lang tid den ble brukt som helårsbolig, og om det er påregnelig at andre vil kjøpe eiendommen for å bruke den til helårsbolig.

Konsesjon skal også gis dersom departementet finner det godtgjort at eiendommen bare kan avhendes som helårsbolig til en pris som er vesentlig lavere enn prisenivået for tilsvarende helårsboliger i området”.

Avgjørelsesmyndigheten i denne type saker er delegert til kommunene.

I Rundskriv M-5/2003 fra Landbruksdepartementet omtales særlige forhold ved avgjørelser etter forskrift om nedsatt konsesjonsgrense:

”Det følger av bestemmelsen at kommunen skal gi konsesjon når det ikke er nødvendig å hindre at den aktuelle eiendommen blir brukt til fritidsformål. Bestemmelsen er ment å skulle understreke at det ikke kan tas andre hensyn enn bosettingshensynet som begrunnet innføringen av forskriften.

Kommunen kan vektlegge momentene slik den mener det er riktig å gjøre sett på bakgrunn av forskriftens formål og hensynet til partene.

Det er fastsatt at det kan legges vekt på eiendommens beliggenhet. I forarbeidene er det sagt at det forhold at området eiendommen ligger i har karakter av å være utpreget fritidsområde kan trekke i retning av å gi konsesjon, men også mot.

Saksbeskrivelse

Kragerø Kommune mottok 29.08.2003 søknad fra Lilla Elisabeth Dyvik , Oslo om konsesjon for erverv av eiendommen ”Eikenes” (Knuten) på Vestre Gumøy. Overdrager var Evelyn Eikenes , Kragerø. Selve konsesjonssøknaden var ikke

datert utover årstallet 2002. Den vedlagte kjøpekontrakten var datert 29.07.2002. I brev datert 19.09.2003 opplyser overdrager at det forberedes en sivilrettslig tvist om eiendommen – det anmodes om at saken stilles i bero. Etter kontakt med fylkesmannen innformes konsesjonssøkers advokat om forholdet. I brev datert 03.10.2003 aksepterer konsesjonssøker at saken stilles i bero til forholdet er avklart. Kragerø Kommune ber deretter om at kjøper gir melding når søknaden kan behandles. Etter at overdrager i juni d.å. kontaktet kommunen v/ordføreren tilskriver kommunen kjøpers advokat og ber om eventuelle merknader til at konsesjonssøknaden legges fram for behandling. Overdrager ber deretter i brev datert 12.08.2004 om at en eventuell ny søknad om konsesjon legges fram for henne for godkjenning. I brev datert 17.08.04 opplyser kjøpers advokat Fabian Stang at innsendingen av søknad om konsesjon ble forsinket p.g.a. problem med sletting av pant som gjorde transaksjonen usikker. Dette ble avklart i desember 2002.

”Eikenes” gnr. 25 bnr. 29 var opprinnelig et lite gårdsbruk med ca. 12 da. dyrka, 40 da. beite og 100 da. skog. Ved en skogtaksering i 1980 ble 50 da. oppgitt som produktiv skog. Eiendommen kom i slekta til overdrager i 1936 (kilde Norske Gårdsbruk). I følge samme kilde ble det drevet med frukt og grønnsaker fram til ca. 1970. Overdrager kjøpte eiendommen av sin bror i 1999. Opprinnelig bebyggelse er våningshus (bygd 1876 /restaurert 1993), bryggerhus, verksted og låve. I forbindelse med en delingssak i 1985 blir det opplyst at det ikke har vært fast bosetting på siden 1960 årene.

Det er ikke kjørevei fram til eiendommen fra fergeleiene på Gumøy. Adkomsten er sjøveien eller 30 – 40 minutters gange på sti for å nå bilvei. I følge søkers advokat er eiendommens adkomst fra sjøen en bratt trapp som er uegnet vinterstid. Eiendommens opprinnelige brygge skal tidligere blitt fradelt og tillagt en fritidseiendom. I dag er det ingen fast bosetting på denne delen av Gumøy.

Bebyggelsen er hovedhus (85 m²) og uthus (120 m²) og bod. Fra den opprinnelige eiendommen er det fradelt tomter til fritidsformål nær hovedhuset. Det som er av jordvei på eiendommen benyttes i dag som sauebeite.

Formålet med ervervet er etter den innsendte konsesjonssøknaden å nytte eiendommen til fritidsformål. I følge den innsendte avtalen om kjøp påtar kjøper seg konsesjonsansvaret og er informert om boplikten.

Andre opplysninger

Etter konsesjonslovens § 13 skal søknad om konsesjon sendes kommunens ordfører innen 4 uker etter at avtale om overdragelse er gjort eller erververen fikk rådighet over eiendommen.

Administrasjonen hadde etter dette følgende saksvurdering i konsesjonssaken :

SAKSVURDERING

I forbindelse med at flere bebygde parseller ble godkjent fradelte i 1985 ble eiendommen ansett å ha beskjedne landbruksressurser. Utviklingen deretter har ytterligere forsterket dette.

Etter de siste endringene i konsesjonsloven (desember 2003) legges til grunn at eiendommen ikke lenger er en landbrukseiendom. Eiendommen er etter dette å regne som en gammel boplass.

Som det går fram av bakgrunnen for saken er det sivilrettslig tvist mellom kjøper og selger ang. kjøpekontrakten. Kragerø Kommune forutsetter at det i denne saken er gjort en gyldig avtale om overtagelse eller at erververen har fått rådighet over eiendommen. Etter konsesjonsloven utløser dette plikt til å søke konsesjon innen 4 uker. Hvis ikke kan det settes en frist til å søke om konsesjon. I denne saken foreligger en forsinket søknad.

Kragerø Kommune har innført forskrift til konsesjonsloven for å hindre at helårsboliger blir tatt i bruk til fritidsformål. I området der eiendommen ligger er flere gamle boplasser som i dag nyttes til fritidsformål. Tilbakeføring av slike til sin opprinnelige bruk var et mål ved innføring av forskriften. Rådmannen legger fram forslag til vedtak i samsvar med slik målsetting. Det er vektlagt at i skjærgården må adkomst sjøveien likestilles med landveien. I denne saken er også vektlagt å legge til rette for at utvalget skal kunne utøve sitt frie skjønn når det gjelder å fastsette i hvilke tilfeller det er nødvendig å hindre at tidligere helårsboliger blir brukt til fritidsformål.

Hovedutvalget for Samfunn fattet deretter følgende vedtak i sak 30/04 etter forslag fra administrasjonen :

Lilla Elisabeth Dyvik , Oslo gies ikke konsesjon for erverv av gnr. 25 bnr. 29 Eikenes fritidsformål.

Begrunnelsen er at eiendommen er en gammel boplass og bør tilbakesføres til slik bruk. Det vises til begrunnelsen for innføring av forskrift om nedsatt konsesjonsgrense.

Det er forutsatt at den inngåtte avtalen om kjøp av eiendommen er gyldig.

I brev av 30.09.2005 søker Dyvik om utsettelse av boplikten. Kopi av dette brevet vedlegges som trykt bilag.

Saken ble nå lagt frem for Hovedutvalget for Samfunn pånytt den 27.10.2005 og det forelå da følgende saksopplysninger under sak 50/05 :

SAKSOPPLYSNINGER

Saken ekspederes til:

- Lilla Elisabeth Dyvik , Uranienborgveien 17 , 0351 Oslo (Klageskjema vedlegges)

Som trykte vedlegg følger:

- Søknad om utsettelse av boplikt datert 30.09.2005.
- Kart over eiendommen.

Følgende dokumenter finnes i saksmappen:

- o Søknad om utsettelse av boplikt datert 30.09.2005.
- o Sak 0030/04 fra Hovedutvalg for samfunn 30.09.2004 : søknad om konsesjon for erverv av gnr. 25 bnr. 29.

Bakgrunnen for saken

I Kragerø kommune er det siden 1985 for hele kommunen vært gjeldene forskrift til konsesjonsloven som setter konsesjonsfriheten for bebygd eiendom (i dag : under 100 da.) som er eller har vært i bruk som helårsbolig ut av kraft. Det betyr at ved kjøp av eiendommer med slik bebyggelse gjelder krav om at eiendommen skal nyttes som helårsbolig. Kan eieren selv ikke oppfylle kravet kan det oppfylles ved bortleie. Etter konsesjonsloven er boplikten oppfylt dersom det er registrert noen bosatt på eiendommen av det lokale folkeregister innen et år etter at skjøtet er tinglyst. Denne tidsfristen gjelder også innsending av søknader om endrede konsesjonsvilkår.

Oppfylles ikke kravet om registrering i folkeregisteret kan boplikten (når resten av husstanden bor annet sted) unntaksvis oppfylles ved at eieren over tid overnatter minst 50 % av nettene på eiendommen. Skriftlig melding om dette må sendes kommunen innen utløpet av et år etter at ervervet har funnet sted. Kommunen avgjør om boplikten på denne måten kan anses oppfylt.

Saksbeskrivelse

Hovedutvalg for samfunn avslo på møte 30.09.2004 en søknad Lilla Elisabeth Dyvik , Oslo om konsesjon for erverv av gnr. 25 bnr. 29 "Eikenes" på Vestre Gumøy til fritidsformål.

Begrunnelsen var at eiendommen var en gammel boplass og burde tilbakesføres til slik bruk.

Det ble vist til begrunnelsen for å innføre forskrift om nedsatt konsesjonsgrense i Kragerø kommune. Vedtaket ble ikke påklaget.

Lilla Elisabeth Dyvik søker nå om utsettelse med boplikten på "Eikenes" med 4 år fram til 2009. Hun vil da melde flytting til Kragerø samtidig som hun går ned til 50 % stilling i Oslo kommune. Etter 2 år i halv stilling vil hun gå av med avtalefestet pensjon som 62 åring. Hun ser det ikke som som noen god løsning å leie ut stedet til fremmede de nærmeste årene. Det er et hovedhus på eiendommen som bare er beregnet for en familie. Dessuten er sjøen eneste

adkomst til eiendommen og brygge for helårs bruk er ennå ikke etablert.

Andre opplysninger

Kragerø kommune mottok i januar søknad om istandssettelse av gammel brygge på eiendommen. Kort tid etter gjorde kommunen søkeren oppmerksom på at søknaden var ufullstendig. Saken ble lagt i bero i påvente av tilbakemelding fra søker. Slik tilbakemelding har ikke kommet.

Administrasjonen hadde følgende saksvurdering i sak 50/05 :

SAKSVURDERING

Rådmannen legger fram forslag om ikke å innvilge søknaden om utsettelse av boplikten på "Eikenes" med 4 år. Boplikten på "Eikenes" er ikke personlig. Eieren kan oppfylle konsesjonsvilkåret ved bortleie til andre som blir registrert som bosatt på eiendommen fram til hun selv planlegger å bosette seg der.

Det foreslås å innvilge søkeren utsettelse fram til 1.oktober 2006. Søkerens livssituasjon og at det nødvendigvis vil gå noe tid før det er etablert gode helårs bryggeforhold på eiendommen.

I saksprotokollen fra Hovedutvalget for Samfunn går det frem følgende :

Behandling:

Løvdal fremmet følgende forslag til vedtak:

"Søknad om utsettelse av konsesjonsvilkår om fast bosetting på Eikenes innvilges."

Følgende omforente forslag ble fremmet:

Siste setning i rådmannens forslag endres til "Begrunnelsen er søkers behov for bedre bryggeforhold."

Løvdals forslag ble satt opp mot rådmannens forslag med omforente endring i siste setning.

Rådmannens forslag med omforente endring vedtatt med 6 mot 2 stemmer som ble avgitt for Løvdals forslag.

Vedtak:

- 1. Lilla Elisabeth Dyvik innvilges ikke utsettelse med konsesjonsvilkåret om fast bosetti på "Eikenes" gnr. 25 bnr.29 i 4 år.*

Begrunnelsen er at vilkåret kan oppfylles ved bortleie til andre som bosetter seg der fast.

2. *Søkeren gies utsettelse med å oppfylle konsesjonsvilkåret om fast bosetting fram til 1.oktober 2006. Det kan ikke påregnes ytterligere utsettelse.*

Begrunnelsen er søkers behov for bedre bryggeforhold.

Den brygga som det nå søkes om istandsetting av ligger syd på eiendommen ved en liten bukt. Avstanden fra bygningene på Eikenes er 200-250 m. På stedet ligger det noen steiner ut fra odden ved bukta og det er dette stedet som betegnes som eiendommens opprinnelige brygge og som søkes istandsatt. Den nye brygga skal gå 10 m ut fra odden med en adkomst bak. Den skal være 1,5 m bred.

Da vi fikk inn brevet datert 03.01.2005 fra Dyvik foretok administrasjonen befarings på stedet og sendte følgende brev datert 19.01.2005 til Dyvik :

MELDING I STANDSETTELSE BRYGGE GUMØY G/BNR. 25/29 LILLA E.DYVIK

Viser til Deres brev og melding mottatt hos oss den 03.01.2005.

I 1999 søkte daværende eiere av 25/29 om utbedring/tilbygg til brygga på eiendommen. Brygga er da ment å skulle dekke behovet for adkomst sjøveien.

Når De nå sender melding om bygge ny brygge til eiendommen et annet sted hvor det ligger rester etter en gammel brygge, må dette vurderes som en dispensasjon fra plan og bygningsloven § 17-2 i og med det er brygge nr. 2 på eiendommen.

Uansett om det er brygge 1 eller 2 brygge på en eiendom må denne vurderes som en dispensasjon fra kommuneplanens arealdel når den skal ligge i såkalt LNF område i denne planen.

Når restene etter en brygge er så lite som i denne konkrete saken og dette ikke kan nyttes som brygge, er det normalt at vi vurderes søknaden på lik linje som en ny brygge.

*Det er ingen saksbehandlingsfrister på dispensasjonssaker. Om det skulle bli gitt dispensasjon vil selve brygga som byggesak kunne behandles som ” melding ” slik De har innsendt den. **Det må ikke påbegynnes arbeid med brygga før en eventuell tillatelse er gitt.***

Før vi kan vurdere saken må De imidlertid sende nabovarsel og kvittering for sendt varsel sendes oss.

For øvrig er den dokumentasjon som De har sendt inn tilstrekkelig for vår behandling. Det ville imidlertid være greit med en kommentar til den ovennevnte brygge som det ble gitt tillatelse til i 1999.

Saken blir liggende i bero her i påvente av ovennevnte og tilbakemelding fra Dem.

For ordens skyld vil vi gjøre oppmerksom på at alle saker som blir behandlet er underlagt gebyr, uansett utfall av behandlingen. I dette tilfellet er det på kr. 3985,-.

Etter dette får vi inn brev datert 03.11.2005 fra Lilla E. Dyvik som redegjør nærmere for forholdene. Kopi av brev følger saken som trykt bilag.

Det er i forbindelse med bryggesøknaden sendt nabovarsel og naboen Morten Samson har i brev av 15.11.2005 kommet med noen merknader til saken. Han peker på at en bygge på stedet vil sjenere hans eiendom og at bukta nyttes av allmennheten. Kopi av brevet vedlegges saken som trykt bilag.

Andre opplysninger

I 1999 søkte daværende eiere Evelyn Eikenes og Jan Tore Thomassen om restaurering og oppgradering av brygge på eiendommen gnr. 25, bnr. 29. Brygga lå rett nedenfor bebyggelsen på stedet og søknaden ble godkjent. I brevet fra ark. Bothner p.v.a. Eikenes/Thomassen fra dengang het det bl. a. at : Brygga har vært knyttet til bruken av eiendommen i alle år.

Kopi av brevet følger saken som trykt bilag.

Tiltaket ble godkjent og er gjennomført.

I brev av 09.06.2003 søkte Lilla E. Dyvik og Hans Chr. Dyvik om tillatelse til fjellsikring av skråningen bak den godkjente brygga. Kopi av deres brev følger saken som trykt bilag.

Administrasjonen ga i brev av 18.06.2005 uttrykk for at vi ikke hadde merknader til arbeidet.

Området hvor brygga søkes oppført er i kommuneplanens arealdel vist som LNF område

Rådmannen la nå frem saken til bygningsrådets møte den 14.12.2005 og hadde da følgende saksvurdering :

SAKSVURDERING

De viktigste sider ved saken

Slik det går frem av saksfremstillingen har altså eiendommen gnr. 25, bnr. 29 en relativt ny brygge som ble godkjent i 1999. Da eierene den gang skulle skaffe eiendommen adkomst var det dette stedet rett nedenfor bebyggelsen som ble valgt og fordi det var denne brygga som hadde blitt nyttet til bruken av eiendommen i alle år.

Det stedet det nå søkes om istandsetting av brygge ligger ca. 200-250 fra bebyggelsen på eiendommen og det er kun noen steiner som ligger som "rester" Slik vi sa i vårt brev av 19.01.2005 er dette så lite igjen av den tidligere konstruksjonen at dette med erstatning ikke kan tillegges avgjørende vekt. Når forfallet av konstruksjonen har kommet så langt må saken vurderes som en ny brygge på stedet. Det må være svært lenge siden dette stedet har vært benyttet til adkomst og det kan ikke sies å ha vært en kontinuitet i bruken av området til dette.

Vi legger til grunn at det blir en ny brygge på stedet og behandler saken i det etterfølgende i tråd med dette.

Administrasjonen vil først vurdere forholdet til kommuneplanens arealdel og plan og bygningsloven § 17-2 generelt.

Tiltak som ligger innenfor LNF formålet i kommuneplanen og 100 meters beltet kan rammes både av planen og forholdet til plan og bygningsloven § 17-2 om byggeforbud fordi disse gjelder side om side. Arealplanen går imidlertid foran § 17-2 slik at søknad først behandles etter planen. Dersom tiltaket avslås etter planen, er det således ikke aktuelt å behandle saken etter § 17-2.

Tiltaket må være i overensstemmelse med plan for å kunne tillates.

Det er slik at plan og bygningslovens § 17-2 også har noen unntaksbestemmelser hvor byggeforbudet ikke gjelder. Dette er opplistet i loven og i denne sammenheng er det kun § 17-2, tredje avsnitt pkt. 3 som er aktuelt. Punkt 3 lyder som følger :

Brygge på bebygd eiendom til sikring av eierens eller brukerens atkomst.

I denne saken er det slik at eiendommen allerede har en brygge og unntaksbestemmelsene vil da ikke gjelde.

Imidlertid er altså slik at kommuneplanens arealdel gjelder foran plan og bygningsloven § 17-2 og den sier at det ikke er tillatt å føre opp ny brygge i LNF område.

Oppføring av tiltakene som nevnt over er ikke i tråd med kommuneplanens bestemmelser om tillatt utbygging i vannkanten. Søknaden slik den foreligger må derfor vurderes som en dispensasjon fra kommuneplanens arealdel.

Det aktuelle området er som nevnt utlagt til landbruks, natur og friluftsområde (LNF) i henhold til kommuneplanens arealdel hvor det ikke er tillatt med tiltak utover det bestemmelsene gir adgang til.. For at et tiltak skal kunne tillates må altså det være i overensstemmelse med gjeldende plan, jf. Pbl. § 20-6. De omsøkte tiltak er i strid med arealformålet i planen og er avhengig av dispensasjon for å kunne tillates.

Dispensasjon kan gis dersom det foreligger særlige grunner, jf. plan og bygningsloven § 7. Om det foreligger særlige grunner vil være en vurdering av søkerens begrunnelse for tiltaket opp mot de hensyn som skal ivaretas i og som ligger til grunn i planen. Det må foretas en konkret vurdering. Dersom det skulle foreligge " særlige grunner " kan kommunen vurdere om det er ønskelig å gi dispensasjon. Det er opp til kommunens " frie skjønn " og det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Utgangspunktet i saken er at det er forbud mot det omsøkte tiltak. At det er planer som skal styre utbyggingen og ikke ved dispensasjonspraksis, er omtalt i en rekke dokumenter i de senere årene, samt skjerping av dispensasjonspraksis, f. eks. Stortingsmelding nr. 29 om regional planlegging og arealpolitikk og brev fra miljøverndepartementet av 11.11.1999 og 08.03.2002. Dokumentene er kjent i kommunen fra en mengde saker tidligere.

Vi vil spesielt vise til brev av 11.11.1999 fra miljøverndepartementet om skjerping av dispensasjonspraksis. Det heter i brevet bl. a. at :

Mindre anlegg som brygger, naust og plattinger m.v. i strandsonen representerer også et stort problem på grunn av den samlede virkning slike mindre inngrep får.

Det er også vedtatt rikspolitiske retningslinjer bl. a. for deler av Kragerø hvor dette aktuelle området inngår. I strandsonen forutsettes det at oppføring av nye bygninger, vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse og andre tiltak som hovedregel ikke bør tillates. I de åpne områdene forutsettes det at den videre utvikling av bebyggelse begrenses sterkt. Om det skal tillates en utvikling innenfor eksisterende områder, skal områdene først vurderes i plansammenheng. Det aktuelle stedet ligger i strandsonen vist i kommuneplanens arealdel.

Det aktuelle tiltaket strider mot de rikspolitiske retningslinjer. Brygga ligger selvfølgelig i 100 metersbeltet og dette betyr at området som sådan er gitt et spesielt vern og omfattes av selve byggeforbudet i plan og bygningslovens § 17-2 slik vi har nevnt over.

Forbudet mot bygging i 100 - meters beltet har sitt grunnlag i plan og bygningsloven. Forbudet må oppfattes som et strandvern og er en bestemmelse av nasjonal karakter. Bestemmelsen innebærer at det i utgangspunktet ikke skal

tillates bygging i dette området og er en retningslinje for kommunens arealdisponering. Ønsker kommunen å unnta deler av 100-metersbeltet fra forbudet, må dette skje gjennom en planprosess. Bygningsrådet kan gi dispensasjon fra denne bestemmelsen i loven dersom det foreligger særlige grunner. Uttrykket " særlige grunner " må sees i forhold til de offentlige hensyn som skal ivaretas gjennom byggeforbudet.

Administrasjonen kan ikke se at det foreligger " særlige grunner " i denne saken som skulle tilsi at en skulle gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel.

Eiendommen har allerede en brygge og denne dekker eiendommens adkomstbehov. Om det skulle være behov for en ytterligere tilrettelegging av brygga og adkomsten til denne vil administrasjonen akseptere dette innenfor rimelige grenser fordi det i dette tilfellet gjelder en boligeiendom. Det er imidlertid ikke slik at en boligeiendom uten videre kan etablere flere brygger i vannkanten som adkomst.

I denne konkrete saken er det også slik etter administrasjonens oppfatning at det i bukta og området omkring hvor brygga søkes oppført er allmenne friluftsjnteresser. Ved oppføring av brygge på stedet vil dette klart ha en privatiserende og avvisende effekt på allmennhetens bruk og frie ferdsel som bør unngås.

Kragerø kommune fører en meget restriktiv linje på nye tiltak i vannkanten. Dette gjelder både bygg som kommunens planer ikke gir adgang til og til andre tiltak og terrenginngrep. Det har vært et poeng i denne sammenheng i størst mulig grad beholde det inntrykket av landskapet og landskapsbilde som er og ikke tillate tiltak i vannkanten som virker forstyrrende eller skjemmende på dette.

Administrasjonen er av den oppfatning at den omsøkte konstruksjoner vil forsterke inntrykket av bebyggelse i vannkanten på en uheldig måte og vi kan ikke anbefale dette godkjent i tillegg til det som er nevnt over om friluftsjnteressene.

Når det gjelder forholdet til boplikten og tilrettelegging av adkomst er det slik som nevnt over at den eksisterende brygga og adkomsten til denne vil kunne ytterligere forbedres fordi dette er en boligeiendom.

Naboens merknad om sjenanse for hans eiendom er ikke av en slik vesentlig betydning at det har hatt innvirkning på administrasjonens vurdering. Når det gjelder hans kommentarer omkring friluftsjnteressene på stedet, bygger dette oppunder administrasjonens synspunkter.

Målsettingen

Det er en målsetting for Kragerø bygningsråd å følge kommuneplanens arealdel og sentrale føringer ved forvaltning av strandsonen.

Forslag til løsning

Administrasjonen vil foreslå overfor bygningsrådet at det ikke gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for oppføring av brygge på eiendommen gnr. 25, bnr. 29 som omsøkt.

KONSEKVENSER

Ingen.

Rådmannens forslag til vedtak i saken var som følger :

Med hjemmel i plan og bygningsloven § 7 gir bygningsrådet ikke dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for oppføring brygge på eiendommen gnr. 25, bnr. 29.

Det legges vekt på at søknaden er i strid med kommuneplanens arealdel, plan og bygningsloven § 17-2 om byggerforbud og det vises til administrasjonens saksvurdering.

Det legges videre vekt på at brygga vil ha en avvisende og privatiserende effekt på området med allmenne friluftsinnteresser og at brygga vil bidra til en ytterligere gjentetting av konstruksjoner i vannkanten som er uheldig landskapsmessig.

Naboens protest er tatt til følge i den grad synspunktene er sammenfallende med administrasjonens synspunkter.

Bygningsrådet vil innen rimelige grenser akseptere ytterligere utbedring av eksisterende brygge og adkomst til denne fordi det her er en boligeiendom.

I brev av 12.12.2005 fra Thommessen Krefting Greve Lund AS, p.v.a. Lilla E. Dyvik, bes det om at behandling av saken utsettes inntil videre. Brevet inneholder også en noe nærmere redegjørelse på forholdene på eiendommen, men gir uttrykk for at det er ønskelig med en ytterligere utdypende redegjørelse. Kopi av brevet følger vedlagt som trykt bilag.

Bygningsrådet fattet etter dette følgende vedtak :

Behandlingen utsettes i påvente av tilleggsopplysninger. Bygningsrådet forutsetter at saken legges frem igjen i neste møte

Rådmannen sendte følgende brev datert 21.12.2005 til søker og adv. :

MELDING I STANDSETTELSE BRYGGE GUMØY G/BNR. 25/29 LILLA E.DYVIK

Viser til bygningsrådets vedtak i sak 142/05.

I vedtaket heter det at bygningsrådet vil ha saken opp til behandling i sitt neste møte. Dette møtet er den 18.01.2006.

Vi må ha inn den utdypende redegjørelse som nevnt i brev av 12.12.2005 fra adv.Carsten Riekeles innen 09.01.2005 for at bygningsrådets forutsetning skal overholdes.

Kopi av dette brevet sendes også til tiltakshavers adresse i Oslo

I brev av 06.01.2006 får vi inn nytt brev fra Thommessen Krefting Greve Lund AS. Kopi av brev med vedlegg vedlegges saken som trykt bilag.

SAKSVURDERING

Rådmannen vil i utgangspunktet opprettholde sin saksvurdering ifra sak bygningsrådssak 142/05 slik den er inntatt ovenfor. Det nye brevet fra Thommessen Krefting Greve Lund AS inneholder ikke nye vesentlige momenter som gjør at rådmannen endrer sin oppfatning i saken. Imidlertid er det noen momenter i brevet som må kommenteres noe nærmere fra vår side.

Under pkt. 1 i ovennevnte brev på side 1 hevdes det at en sikker helårs brygge bare kan etableres i bukten sør på eiendommen som omsøkt. Det går frem av vår saksvurdering i sak 142/05 at vi ikke er enige i dette og at den eksisterende brygge ytterligere kan forbedres innen rimelige grenser. Brevet av 06.01.2006 endrer ikke vårt syn på dette og vi viser til vår saksvurdering i sak 142/05.

Under pkt. 2 om restene av den eksisterende brygge på omsøkte plass, viser rådmannen til at forfallet av brygga er kommet så langt at en oppføring av brygge på dette stedet må betraktes som en ny brygge. Dette refererer seg til konstruksjonens beskaffenhet og vi opprettholder våre synspunkter på dette.

I siste avsnitt i pkt. 2 vises det til bruken av den andre brygga på eiendommen. Når det er tatt inn i vår saksvurdering at denne brygga hadde blitt nyttet til bruken av eiendommen i alle år har dette sin bakgrunn i søknaden fra den gang. I brev datert 03.05.1999 fra ark. Sigurd Bothner, p.v.a. Evelyn Eikenes og Jan Tore Thomassen ble det søkt på restaurering og oppgradering av eksisterende brygge.

I dette brevet blir det sagt at :

Brygga har vært knyttet til bruken av eiendommen i alle år, men har for en tid tilbake mistet dekket over steinsettin ved påkjenninger fra isen.

Ordlyden er altså ikke en påstand fra rådmannen i saksvurderingen i sak 142/05, men et sitat fra søknaden fra arkitekten på vegne av eierene den gang.

Når det så gjelder forholdet til plan og bygningsloven § 17-2 nr. 3 vil vi også her vise til vår saksvurdering i sak 142/05 og opprettholde det som der er sagt. Eiendommen har en brygge til adkomst som eventuelt kan utbedres ytterligere og § 17-2 nr. 3 kommer etter vår mening ikke til anvendelse. Vi vil også her igjen vise til forholdet til kommuneplanens arealdel og til vår drøfting omkring forholdet til ” særlige grunner.”

I advokatenes brev under pkt. 4.2 er dette med friluftinteressene kommentert og vi er ikke enig med de avveiningene som kommer frem i brevet. Vi viser til våre synspunkter i tidligere saksvurdering og opprettholder dette.

Under pkt. 4.2 viser advokatenes brev også til en tidligere behandlet sak i kommunen og det siteres fra saksfremlegget i brevet. Det er tatt ut 2 avsnitt i saksfremlegget, men dette viser etter vår oppfatning ikke det hele bildet av denne saken.

I saksfremstillingen går det klart frem av de avsnitt som ikke er sitert i advokatens brev at området hvor bebyggelsen i dette tilfellet skulle oppføres er en disponibel strandlinje på 8 m mellom eksisterende brygge og en brygge med båthus. Hele indre bukta består av søle og er igjengrodd med siv noe som gjør området uaktuelt for rekreasjon og friluftaktiviteter og at eierene ikke har brygge fra tidligere. Saksfremlegget ligger vedlagt advokatens brev.

Ut fra dette er det klare forskjeller mellom denne aktuelle saken på Gumøy og den på Skåtøy slik at disse sakene ikke kan eller skal behandles likt og etter vår oppfatning kan det ikke hevdes forskjellsbehandling i forhold til disse.

Rådmannen vil som nevnt innledningsvis opprettholde sin saksvurdering i sak 142/05 med de tilføyelser som fremkommer av ovennevnte.

Målsettingen

Det er en målsetting for Kragerø bygningsråd å følge kommuneplanens arealdel og sentrale føringer ved forvaltning av strandsonen.

Forslag til løsning

Administrasjonen vil foreslå overfor bygningsrådet at det ikke gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for oppføring av brygge på eiendommen gnr. 25, bnr. 29 som omsøkt.

KONSEKVENSER

Ingen.

Andre opplysninger

Saken er nå påklaget av Lilla Elisabeth Dyvik, Oslo, i brev av 19.02.2006. Brevet med bilagene følger denne saken som trykt bilag.

SAKSVURDERING

De viktigste sider ved saken

Klagen fra Dyvik i brev av 19.02.2006 inneholder for så vidt ingen nye momenter, men det er en del forhold som kort må kommenteres fra vår side. I utgangspunktet vil vi derfor vise til tidligere saks vurdering og opprettholde det som der er sagt. Vi mener med dette at vedtaket er tilstrekkelig begrunnet gjennom saks vurderingen og vedtaket.

Det kan ikke tas til inntekt at Rådmannen i konsesjonssaken har uttalt at bryggeforholdene ikke er tilfredstillende på det stedet hvor det er etablert brygge på eiendommen. Det er her i konsesjonssaken kun fulgt opp påstanden fra Dyvik i brev av 30.09.2005 om at det ikke er etablert helsårsbrygge.

Når det gjelder hvor brygga til eiendommen har vært i tidligere år, la rådmannen til grunn de opplysninger som forelå på det tidspunkt i 1999 da saken ble behandlet. Bilder viser at det var en steinsatt kant på stedet hvor brygga den gang ble søkt oppført. Idet eiendommen ikke hadde brygge ble dette akseptert og ny brygge ble tillatt oppført på dette sted som en fortsettelse av dette.

Det er riktig at rådmannen først var på befaring og ikke kunne se rester etter brygge og at da vi skrev vårt brev av 28.05.1999 ga vi uttrykk for dette. Imidlertid ble plassen påvist av daværende eier med bilder og ny befaring som nevnt over.

Når det gjelder den muligheten Kragerø bygningsråd har åpnet for gjennom sitt vedtak om ytterligere utbedring av eksisterende brygge og adkomst til denne, kan det ikke være slik at Kragerø kommune skal redegjøre for hva som skal eller kan gjøres. Tiltakshaver må selv vurdere dette og så komme tilbake med en søknad på disse tiltakene. Så er det opp til bygningsrådet på nytt å vurdere om dette ligger innenfor ” rimelige grenser.”

Rådmannen har i sin saks vurdering vurdert de eksisterende rester etter tidligere brygge i bukta sør på eiendommen og vi viser til dette.

Rådmannen vil også peke på det som tidligere er uttalt om friluftsinnteresser og gjentetting i strandsonen og fortsatt opprettholde det som er sagt i tidligere saks vurdering som nevnt over.

Når det gjelder den henvisning om at kommunen ikke ville la dette området tilfalle en fritidseiendom i 1999, skriver dette seg tilbake til en delings søknad fra eierene av eiendommen 25/29. Det ble søkt om fradeling av en parsell som omfattet hele stranda og odden hvor det nå søkes om ny brygge. Når tillegg stomta som ble tillagt 25/204 ikke fikk omfatte stranda og det område som nå brygga søkes oppført, hadde dette sin bakgrunn i at område skulle ligge slik det gjorde og kunne brukes av alle uten at det ble gjort inngrep eller plassert sjikanøse stengsler på stedet til fortrenning for

allmennheten. Tilligger derimot arealene hovedeiendommene vil det ikke bli en slik utvikling og områdene kan nyttes av alle.

Det var altså ikke slik at vi mente at gården skulle beholde området for fremtidig bruk, men tvert imot at område skulle ligge uten at det ble foretatt inngrep og kunne nyttes av alle.

Målsettingen

Det er en målsetting for Kragerø bygningsråd å følge kommuneplanens arealdel og sentrale føringer ved forvaltning av strandsonen.

Forslag til løsning

Rådmannen vil foreslå at bygningsrådet opprettholder sitt vedtak i sak 4/06 og ikke tar klagen til følgen

KONSEKVENSER

Ingen.

**ERSTATNINGSSANNEKS 2 - OTERØY - ØSTHUS - GBNR. 26/71 ULOVLIG
OPPFØRING AV REVET ANNEKS.**

Saksbehandler: Arnt Rugseth Arkiv: GBNR 26/71
Arkivsaksnr.: 05/01587

| Saksnr. | Utvalg | Møtedato |
|----------------|---------------|-----------------|
| 0144/05 | Bygningsrådet | 14.12.2005 |
| 0426/05 | Bygningsrådet | 23.12.2005 |
| 0427/05 | Bygningsrådet | 23.12.2005 |
| 0036/06 | Bygningsrådet | 22.03.2006 |

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan og bygningslovens § 113 krever bygningsrådet at det ulovlige oppførte anneks på eiendommen gnr. 26, bnr. 71 er fjernet/revet innen **01.05.2006..** Er ikke annekset fjernet/revet på den plassering dette har innen denne frist vil bygningsrådet følge opp dette vedtaket med forelegg etter plan og bygningslovens § 114. Forelegget vil få samme virkning som en rettskraftig dom og kan fullbyrdes etter regler for dommer.

I det arbeidet er utført i strid med vilkårene i bygningsrådets vedtak og dermed ulovlig anmeldes saken til politiet under henvisning til plan og bygningslovens § 110.

Det vises i denne sammenheng spesielt til den behandling som foreligger omkring anneksene.

Anmeldelsen gjelder både Agnar Østhus og de 2 håndverkerne som utførte byggearbeidet på stedet, Odd Bjerksethmyr og Otto Flatmo.

Kragerø, den 22.02.2006

Arnt Rugseth
Bygningssjef

SAKSOPPLYSNINGER

Saken ekspederes til: Agnar Østhus, ark. Sigurd Bothner. Odd Bjerksethmyr, Otto Flatmo.

Som trykte vedlegg følger:

Kart

Tegninger

Brev, datert 30.05.2005 fra ark. Sigurd Bothner

Brev, datert 25.11.2005 fra ark. Sigurd Bothner.

Brev, datert 18.02.2006 fra Agnar Østhus

Bakgrunnen for saken

Kragerø bygningsråd behandlet i møte den 14.12.2005 under sak 144/05 søknad om oppføring av 2 erstatningsannekser på eiendommen gnr. 26, bnr. 71 på Oterøy.

Bygningsrådet fattet følgende enstemmige vedtak i saken :

Kragerø bygningsråd godkjenner erstatningsanneks på eiendommen gnr. 26, bnr. 71 etter de innsendte tegninger.

Med hjemmel i plan og bygningsloven § 70 godkjenner bygningsrådet ikke utbygging av annekset der hvor det i dag ligger. Annekset må ved erstatning flyttes og plasseres på tunet ved hovedbygningen for å danne tun med denne. Begge erstatningsanneksene må plasseres som beskrevet i brev av 15.06.2005.

Med denne plassering vil en få en plassering i tråd med kommuneplanens bestemmelser og de rikspolitiske retningslinjer for forvaltning av strandsonen.

Saksbeskrivelse

Det forelå følgende saksopplysninger i sak 144/05 :

SAKSOPPLYSNINGER

Saken ekspederes til: ark. Sigurd Bothner, Agnar Østhus.

Som trykte vedlegg følger:

Kart

Tegninger

Brev, datert 30.05.2005 fra ark. Sigurd Bothner

Brev, datert 25.11.2005 fra ark. Sigurd Bothner.

Bakgrunnen for saken

I brev av 30.05.2005 sendte ark. Sigurd Bothner, p.v.a. Agnar Østhus, Soknedal, inn melding om oppføring av 2 erstatningsanneks på eiendommen gnr. 26, bnr. 71.

Saksbeskrivelse

Eiendommen ligger på Oterøy, helt på østenden av øya. Stedet inngår som eksisterende fritidsbebyggelse i stadfested reguleringsplan for Oterøy.

Eiendommen var bebygget med 2 hytter, 2 annekser og uthus. Det ene annekset på 12,4 m² ligger noe ifra den øvrige bebyggelsen på en fjellhulle mot sydøst for den ene hytta.

Begge anneksene ble søkt erstattet med 2 nye med det samme areal som de eksisterende hadde. Det minste annekset var kun på 7,6 m².

Administrasjonen var på befaring på eiendommen i forbindelse med tiltakene og sendte den 15.06.2005 følgende brev til søker med kopi til tiltakshaver :

ERSTATNINGSANNEKS - OTERØY - ØSTHUS - GBNR. 26/71

Viser til Deres meldinger mottatt her den 02.06.2005.

Administrasjonen har vært på befaring på stedet og vi har noen kommentarer til sakene før vi behandler disse videre.

*De er kjent med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel og at kun **ett** annekset på en fritidseiendom kan bygges ut til 30 m² om det eksisterende er på minst 10 m².*

Videre er det gitt bestemmelsen om høyder beroende på hvor annekset ligger.

Det er også satt andre krav i bestemmelsene, men vi gjentar ikke disse. Imidlertid er det ett krav som vil komme til anvendelse og det er kravet til at annekset skal ligge i umiddelbar nærhet til hovedhytta og danne tun med denne.

I og med at det kun er snakk om erstatningsanneks og at arealene ikke økes på de nye anneksene har administrasjonen ikke merknader til at begge anneksene kan erstattes slik som foreslått.

Vi legger kommuneplanens bestemmelser også til grunn innenfor regulerte områder.

Imidlertid kan vi ikke godkjenne plasseringene. Begge anneksene må " ligge i umiddelbar nærhet av eiendommens hovedbebyggelsen (danne tun)

Dette betyr at det minste annekset ikke kan flyttes mot nord, men må ligge på samme nivå som hytte og i den samme gropa. Det største annekset må ved erstatning legges ned i nivå med hytte mellom anneksene.

Det vil være tjenlig å ta en befaring på stedet for å se om det kan være plasseringer som en kan enes om.

Når plasseringen er en forutsetning for vår godkjenning av sakene vil vi ikke godkjenne disse med plasseringsvilkår, men diskutere vilkårene i forkant.

De innsendte tiltakene kan ikke behandles som melding, men må sees på i forhold til kommuneplanens bestemmelser og reguleringsplanen og Kragerø kommune krever at sakene blir behandlet som søknader og ikke som melding. Det må ikke påbegynnes arbeid med tiltakene før disse eventuelt er godkjent av oss.

Videre vil vi peke på at det er etablert fyllinger og anleggsveier på tomta, både fra nord og øst.

Disse må fjernes og området må tilbakeføres til slik det var før bygging tok til når anleggsperioden er avsluttet.

Saken blir liggende i bero her i påvente av tilbakemelding fra Dem.

Det ble etter initiativ fra tiltakshaver holdt ny befaring på tomta 24.11.2005 hvor plasseringen av det største annekset ble diskutert. Administrasjonen holdt fast på den plassering som nevnt i vårt brev av 15.06.2005 og sa at om dette ikke var ønskelig måtte saken legges frem for bygningsrådet.

Vi får da altså inn brev datert 25.11.2005 fra ark. Sigurd Bothner hvor han redegjør nærmere for hvordan bestemmelsene i kommuneplanens arealdel kan forstås og ber om at saken blir behandlet. Kopi av hans brev følger saken som trykt bilag.

Andre opplysninger

Administrasjonen har i 2004 godkjent 1 erstatningshytte nord på eiendommen mot Klova.

Videre har vi i 2005 godkjent 1 erstatningshytte på eiendommen. Dette var den opprinnelige hovedhytta på stedet.

Administrasjonen har i 2005 godkjent uthus og gitt utslippstillatelse på eiendommen.

I 1996 søkte daværende eier om tilbygg til annekset på eiendommen. Administrasjonen sendte følgende brev datert 09.08.1996 til eieren :

Viser til Deres søknad datert 01.08.2005.

I Kragerø kommunes kystsoneplan er det gitt regler for utbygging av anneks på fritidseiendommer. Bygg med rom for varig opphold (anneks) på minst 10 m² kan bygges ut til maks. 30 m² b.y.a. Annekset kan ikke være en selvstendig enhet med kjøkken, stue og soverom, men skal være en bibygning på eiendommen.

Det er bare annekser i umiddelbar nærhet til hovedhytta som tillates utbygd og de skal danne tun med hytta.

Det er også en del andre bestemmelser knyttet til anneksreglene, men disse bør vi ikke komme inn på i denne sammenheng.

På Deres eiendom var det omsøkte anneks på 12,7 m² og lå sydøst for hovedhytta. Det var også en mindre bygning på 3,3 x 2,4 = 7,9 m² mot nordvest for hytta. Videre var det en liten privét ved den siste bygningen og et båthus nord på eiendommen.

Innenfor godkjente reguleringsplaner som på Oterøy må vi legge til grunn at vi vil praktisere reglene slik kystsoneplanen gir adgang til.

Administrasjonen har som det går frem av ovennevnte, vært på befarings på eiendommen. Utifra den forutsetning av at det kun er anneks i umiddelbar nærhet av hytta som kan bygges ut, kan administrasjonen ikke gå inn for å tillate tilbygg til Deres anneks der hvor annekset i dag ligger. Dette ligger løsrevet fra hytta over åsryggen som sydøst.

Vi vil imidlertid kunne gå inn for en utbygging av annekset om dette flyttes til hyttas umiddelbare nærhet, altså i dette tilfellet nord/nordvest for hytta og at det danner tun med hytta. I denne forbindelse vil vi vise til det som er sagt til Dem om den løsningen som er valgt på selve tilbygget.

Kragerø Kommune følger en restriktiv linje på disse søknadene og anneksreglene håndheves normalt slik de er formulert.

De kan få Deres søknad lagt frem for hovedutvalget for miljø til behandling, men da med innstilling fra administrasjonen i tråd med det som er sagt over.

Vi skal be Dem gi beskjed om De ønsker saken lagt frem for hovedutvalget eller om De vil omarbeide søknaden i tråd med det som er sagt over.

Saken blir liggende i bero her i påvente av svar fra Dem.

Vi fikk ingen tilbakemelding fra daværende eier.

Kragerø Kommune har vedtatt nye bestemmelser i kommuneplanens arealdel i oktober 2003. For anneksutbygging og lokaliseringskravet er det stort sett de samme

reglene som gjelder. Imidlertid er det tatt inn at anneks i sonen fra 0 til 50 fra sjøen kun kan ha en mønehøyde på 4 m og en gesimshøyde på 2,5 m. I bestemmelsene heter det bl. a. at :

Takvinkelen på den enkelte bygning skal harmonere med den øvrige bebyggelse innen samme anlegg.

Annekset, med tilhørende brygge, skal ligge i umiddelbar nærhet av eiendommens hovedbebyggelse, (danne tun.)

Det er også en del andre bestemmelser som vi ikke kommer inn på i denne sammenheng.

I beskrivelsen til planen og bestemmelsene er bestemmelsene noe utdypet for å vise hva en mener med disse og hva som ligger bak ordlyden i selve den kortfattede bestemmelsen. For anneks heter det bl. a. i beskrivelsen :

Bare anneks i umiddelbar nærhet til hovedbygningen tillates utbygd. Anneks som har en perifer beliggenhet i forhold til hovedbygning, eller ligger nærmere sjøen enn hovedbygningen, forutsettes flyttet til dennes umiddelbare nærhet, slik at bygningen vil danne tun med denne.

Administrasjonen hadde følgende saksvurdering i sak 144/05 :

SAKSVURDERING

De viktigste sider ved saken

Slik det går frem av ovennevnte ligger altså eiendommen innenfor den stadfestede reguleringsplanen for Oterøy. Området er vist som fritidsbebyggelse under byggeområde som nevnt over. På plankartet er det vist eksisterende bygninger på stedet vist med hytta og det omsøkte anneksbygning.

Reguleringsplanen var en plan med sikte på å bygge nye hytter på eiendommen Oterøy og det ble godkjent 10 nye hytter innenfor planområdet. Den har ingen egne bestemmelser om eksisterende fritidsbebyggelse og de bestemmelsene som er vedtatt retter seg inn mot den nye bebyggelsen når det gjelder hytter og uthus i tillegg til generelle bestemmelser om uteareal. Planen har ingen bestemmelser om annekser eller eventuell utbygging av eksisterende annekser.

Administrasjonen vil gi uttrykk for at kommuneplanens bestemmelser om utnyttelsen av fritidseiendommer må kunne trekkes inn i våre vurderinger som retningsgivende og som tolkningsmomenter hvor dette måtte være nødvendig.

Kragerø kommune har i mange sammenhenger gitt uttrykk for at eiendommer innenfor reguleringsplaner skal gis samme mulighet for utbygging som de eiendommene som ligger utenfor regulerte områder i arealdelens L.N.F. område. De

skal også gis de samme begrensninger der hvor det vil være aktuelt. Tanken med dette er at fritidseiendommene skal behandles likt.

Slike saker kan være hvor gamle reguleringsplaner setter andre og mindre grenser til areal og høyde på hyttene enn det arealdelen gjør. Videre kan det være muligheten til å bygge ut etter annektsreglene som ikke er hjemlet i den enkelte reguleringsplan og utbygging av uthus.

Det følger også av alminnelige forvaltningsmessige prinsipper at det i utgangspunktet er anledning til å knytte vilkår til et begunstigende forvaltningsvedtak. Vilkåret som stilles må ha saklig sammenheng med vedtaket og må ikke være uforholdsmessig tyngende.

Når det gjelder utbygging av annekset vil vi se nærmere på bestemmelsene i kommuneplanens arealdel og som er sitert over under ” andre opplysninger.”

Det omsøkte annekset er over 10 m² slik at dette kan bygges ut til 30 m² etter kommuneplanens bestemmelser. Det nye annekset skal i dette tilfellet imidlertid ha samme areal som det eksisterende, men bygges nytt i tråd for å harmonere med øvrig bebyggelse på stedet.

Etter vår oppfatning må vi vurdere plasseringen av annekset i forhold til kravet om tunplassering med hytta. Vi er i denne sammenheng ikke enig i den argumentasjon som søkeren fremsetter i sitt brev av 25.11.2005 at det er kun ved økning i arealet på annekset at plasseringsvilkåret kan gjøres gjeldende. Det må også kunne være aktuelt f. eks. et erstatningsbygg som i dette konkrete tilfellet. Eksisterende bygg er allerede revet.

Administrasjonen mener at lokaliseringskravet for utbygging slik den er formulert i kommuneplanen ikke er imøtekommet om det tillates et erstatningsanneks på det stedet hvor det eksisterende annekset sto.

Vi er av den oppfatning av annekset slik det har stått har en uheldig plassering i landskapet og delvis løsrevet fra hovedbygningen på eiendommen. Annekset som ligger på et høyere platå gir en uheldig spredning av bygningene på stedet og har ført til en gjentetting i strandsonen og en forsterkning av inntrykket av bebyggelse. Det eksisterende annekset ligger som nevnt høyere i terrenget og dermed mer synlig enn øvrig bebyggelse.

Det er nettopp slike tilfeller som dette aktuelle kommuneplanens bestemmelser er ment å skulle fange opp. Forutsetningen for å erstatte slike bygninger eller utvide dem etter annektsreglene er at de flyttes og ” skal ligge i umiddelbar nærhet av eiendommens hovedbebyggelse, (danne tun.)

Det å begrense inntrykket av bebyggelse i vannkanten var et poeng da bestemmelsene i kommuneplanen ble utformet. Dette er bestemmelser som er tatt ifra den tidligere kystsonenplanen som var en kommunedelsplan og tidligere kommuneplan.

Før bestemmelsen om å tillate utbygninger av eksisterende annekser på fritidseiendommer ble tatt inn i kystsonenplanen i 1992 ble slike søknader stort sett avslått. Da bestemmelsen ble tatt inn og siden videreført i kommuneplanens arealdel, var det en forutsetning at om det skulle tillates utbygning av disse bygningene så skulle de flyttes inn til hovedhytta for å danne tun med denne og dermed samle bebyggelsen.

Formålet med dette var altså både å begrense inntrykket av bebyggelse i vannkanten og frigi eventuelle arealer med friluftsinnteresser som annekset la beslag på.

Administrasjonen er altså av den oppfatning at annekset ved erstatningsbygg bør få en annen plassering enn der hvor det gamle annekset lå. Vi er altså av den oppfatning at annekset bør flyttes til området ved hovedhytta og ligge i tun med bebyggelsen her. Det burde her være fullt mulig å finne en akseptabel plassering. Ved å plassere annekset på dette stedet vil en få samlet bebyggelsen mer og slippe bebyggelse på det øvre platå løserevet fra hytta.

Når det gjelder bygningsrådets muligheter for å styre og innvirke på plassering av bygg og konstruksjoner, er det plan og bygningslovens § 70, nr. 1 som kommer til anvendelse. Denne § er ingen selvstendig avslagshjemmel, men det dreier seg her om en vurdering av ulike alternative plasseringer.

KOM-rundskriv H-18/90 omhandler plan og bygningslovens § 70. I dette rundskrivet er det listet opp forhold som skal vurderes ved plassering av bygg og konstruksjoner. Denne "listen" er ikke uttømmende og forhold som friluftsinnteresser må, etter administrasjonens syn, også være relevante hensyn som må vurderes. I listen er det nevnt "tilpasning til terreng og eksisterende bebyggelse."

Administrasjonen er altså av den oppfatning at annekset får en betydelig bedre plassering og terrengtilpasning slik vi har foreslått ved hytta. Det dreier seg altså om alternative muligheter og i følge ovennevnte rundskriv H-18/90 må tiltakshaveren nøye seg med et - etter hans oppfatning - dårligere alternativ, hvis dette etter bygningsmyndighetenes oppfatning er nødvendig for å oppnå en plassering i samsvar med de aktuelle formålene.

Vi vil også i denne sammenheng vise til kommuneplanens bestemmelser og intensjoner.

Vi kan ikke se at dette vilkåret skulle være spesielt tyngende. Videre er vi av den oppfatning at vilkåret har saklig sammenheng med vedtaket og begrunnelsen som er gitt over.

Når det gjelder plassering av det minste erstatningsannekset må dette plasseres som sagt vårt brev av 15.06.2005 og samme vurderinger som nevnt over legges også til grunn for dette annekset.

Målsettingen

Det er en målsetting å følge kommuneplanens bestemmelser, plan og bygningsloven og sentrale føringer for utbygging i strandsonen.

Forslag til løsning

Administrasjonen vil foreslå at bygningsrådet godkjenner utbygging av anneks på eiendommen med det vilkår at bygget flyttes ved hytta og danner tun med denne.

KONSEKVENSER

Saken har ingen konsekvenser for Kragerø kommune.

Bygningsrådssaken ble ekspedert til ark. Bothner og til Agnar Østhus gjennom vårt brev av 16.12.2005.

Det ble den 23.12.2005 skrevet ut ” tillatelse til tiltak ” på begge anneksene og i tillatelsene ble det satt følgende vilkår :

?? Plassering av annekset som godkjent i bygningsrådssak 144/05 og i brev av 15.06.2005. Nøyaktig plassering foretas i samråd med bygningssjefen på stedet.

Den 28.01.2006 var bygningssjefen på befaring i området i forbindelse med vurdering av en annen sak på Buholmen. I den forbindelse ble det oppdaget at erstatningsanneks nr. 2 var ført opp på stedet hvor det gamle annekset hadde stått.

Rådmannen sendte etter dette følgende brev datert 03.02.2006 til Agnar Østhus med kopi til ark. Bothner og til de 2 håndverkerne som hadde bygget annekset :

ERSTATNINGSANNEKS 2 - OTERØY - ØSTHUS - GBNR. 26/71

Viser til bygningsrådets behandling av erstatningsanneks i sak 144/05 den 14.12.2005.

Bygningsrådet fattet følgende vedtak :

Kragerø bygningsråd godkjenner erstatningsanneks på eiendommen gnr. 26, bnr. 71 etter de innsendte tegninger.

Med hjemmel i plan og bygningsloven § 70 godkjenner bygningsrådet ikke utbygging av annekset der hvor det i dag ligger. Annekset må ved erstatning flyttes og plasseres på tunet ved hovedbygningen for å danne tun med denne. Begge erstatningsanneksene må plasseres som beskrevet i brev av 15.06.2005.

Med denne plassering vil en få en plassering i tråd med kommuneplanens bestemmelser og de rikspolitiske retningslinjer for forvaltning av strandsonen.

De ble gjort oppmerksom på at vedtaket kunne påklages.

Bygningssjefen var på befaring i området den 28.01.2006 i forbindelse med en annen sak og kunne konstatere at annekset lengst syd på eiendommen var oppført og i det vesentlige ferdig.

Det var 2 arbeidere til stede på eiendom som sto for byggearbeidet og bygningssjefen ga stoppordre på videre arbeid. Det ble imidlertid gjort klart at arbeid for å sikre bygget for skader, vannlekkasjer etc. måtte utføres. Det ble sagt fra arbeiderene at de ikke hadde mer materialer og i allefall skulle stoppe arbeidet og reise hjem.

Bygningssjefen fikk navn og adresse på de som arbeidet på bygget og dette var

*Odd Bjercksethmyr, Rena 2, 7290 Støren
Otto Flatmo, Singsås, 7387 Singsås*

Administrasjonen ser svært alvorlig på at det utføres arbeid i skjærgården som ikke er godkjent og dermed ulovlig. Ekstra alvorlig blir det når en først søker og får avslag og så allikevel utfører arbeidet i strid med de vilkårene bygningsrådet har satt for tiltaket.

Vi vil legge saken frem for bygningsrådet på nytt og da med forslag om å rive det ulovlige oppførte bygg.

I og med at dette arbeidet er utført i strid med gitte vilkår etter behandling i bygningsrådet vil vi også vurdere å anmelde forholdet til politiet som ulovlig arbeid.

Dette vil gjelde både tiltakshaver og de 2 utførende som bygde annekset på stedet. Vi vil også gi uttrykk for at vi ser alvorlig på at det blir utført arbeid som ikke er godkjent og at utførende ikke kontrollerer dette før arbeid utføres.

Før vi legger saken frem for bygningsrådet gis De, Bjercksethmyr, Flatmo og arkitekten anledning til å komme med sine synspunkter og merknader i saken. Spesielt vil vi be de utførende redegjøre for sitt faglige forhold til arbeidet, har de et godkjent firma, har de ansvarsrett fra tidligere, har de et godkjent registrert firma, foreligger sentral godkjenning etc.

*For å sikre den videre fremdrift må vi ha ovennevnte merknader inn til oss innen **20.02.2006**. Etter denne tid vil saken bli lagt frem for bygningsrådet til behandling som nevnt over.*

Agnar Østhus svarer på ovennevnte brev gjennom sitt brev av 18.02.2006. Han sier i brevet at når det nye tegnede annekset ikke kunne føres opp hvor det gamle sto men måtte flyttes ned i en dump uten utsikt, lot de være å bygge dette og beholdt heller det annekset som hadde stått fra tidligere. Kopi av brevet følger saken som trykt bilag.

Andre opplysninger

Når det gjelder eksisterende og godkjente byggesaker viser vi til det som er tatt inn i ovennevnte sak under ” andre opplysninger.”

Det må imidlertid nevnes at bygningsrådet på denne eiendommen har behandlet oppføring av brygger på stedet og har i den forbindelse fattet følgende vedtak i sak 149/05 den 14.12.2005 :

Med hjemmel i plan og bygningsloven § 7 gir bygningsrådet ikke dispensasjon fra den stadfestede reguleringsplanen for Oterøy for oppført brygge syd på eiendommen gnr. 26, bnr. 71.

Det legges vekt på at søknaden er i strid med reguleringsplanen og det vises til administrasjonens saksvurdering.

Det legges videre vekt på at det er store friluftsjnteresser i områder og at brygga vil ha en privatiserende og avvisende effekt på allmennhetens frie ferdsel i området.

Dette betyr at den ulovlige oppførte brygge ikke er godkjent.

*Med hjemmel i plan og bygningslovens § 113 krever bygningsrådet at den ulovlige oppførte brygge er fjernet/revet innen **01.03.2005**. Er ikke tiltaket fjernet/revet innen denne frist vil bygningsrådet følge opp dette vedtaket med forelegg etter plan og bygningslovens § 114. Forelegget vil få samme virkning som en rettskraftig dom og kan fullbyrdes etter regler for dommer.*

Det forelå følgende saksopplysninger og saksvurdering fra rådmannen i denne saken :

SAKSOPPLYSNINGER

Saken ekspederes til: ark. Sigurd Bothner, Agnar Østhus

Som trykte vedlegg følger:

Kart

Tegninger/bilder

Brev, datert 10.10.2005 fra Borgny S. Nordengen

Brev, datert 14.10.2005 fra Agnar Østhus

Brev, datert 16.11.2005 fra Ann Cathrin Ramberg

Brev, datert 25.11.2005 fra Agnar Østhus.

Bakgrunnen for saken

I brev av 26.09.2005 tilskriver administrasjonen eieren av eiendommen gnr. 26, bnr. 71 og peker på at det er oppført 2 brygger øst på eiendommen.

Saksbeskrivelse

Eiendommen ligger på Oterøy, helt på østsiden av øya. Stedet inngår som eksisterende fritidsbebyggelse i stadfested reguleringsplan for Oterøy.

Eiendommen var bebygget med 2 hytter, 2 annekser og uthus. Det ligger en brygge ved hytta nord på eiendommen og de 2 bryggene øst på eiendommen mot Stussholmen.

Administrasjonens brev av 26.09.2005 hadde følgende ordlyd :

***EIENDOMMEN GNR. 26, BNR. 71 PÅ OTERØY - KRAGERØ.
BRYGGER.***

Administrasjonen har vært på befaring i området og kunne konstatere at det er oppført 2 trebrygger øst på eiendommen ved steinfylling.

Vi kan ikke se at det er søkt på disse bryggene og vi vil be om en redegjørelse på forholdene, eventuelt med en søknad i ettertid.

Vi har bilder av området fra tidligere og disse viser ikke brygger på det aktuelle sted.

*For å sikre den videre fremdrift må vi ha inn Deres redegjørelse til oss innen
15.10.2005.*

I brev av 14.10.2005 svarer Østhus på vårt brev. Han redegjør for forholdene og sier at det har vært 2 brygger på stedet fra før han kjøpte eiendommen. Kopi av hans brev følger saken som trykt bilag.

Administrasjonen svarte på dette med vårt brev av 07.11.2005 til Østhus med følgende ordlyd :

***EIENDOMMEN GNR. 26, BNR. 71 PÅ OTERØY - KRAGERØ.
BRYGGER.***

Viser til vårt brev av 26.09.2005 og Deres brev av 14.10.2005.

De innsendte bilder og våre tidligere bilder viser klart at den ” brygga ” som omtales lengst syd på Deres eiendom opprinnelig besto at 2 stokker som var festet til fjellet med bolter.

Etter vår oppfatning vil en endring som De har gjort på dette stedet klart være søknadspliktig som skulle vært søkt på og eventuelt godkjent før arbeidet ble igangsatt.

Det utførte arbeid er etter dette ulovlig utført.

Administrasjonen ville ikke anbefalt overfor bygningsrådet at en slik endring som utført skulle bli godkjent.

Vi vil derfor nå i ettertid legge saken frem for bygningsrådet og da med forslag om at den oppførte brygge på rives/fjernes. Som et ledd i at arbeidet er utført ulovlig vil vi også vurdere å anmelde forholdet til politiet.

All behandling er underlagt gebyr, i denne saken er dette på kr. 12000,-.

Før vi legger saken frem for bygningsrådet kan De komme med Deres vurderinger, merknader og eventuelt søknad i ettertid.

Når det gjelder den andre brygga på stedet kan vi ikke se at endringene er så store at det her er nødvendig med en reaksjon.

For å sikre den videre fremdrift i saken må vi ha ovennevnte inn til oss innen 28.11.2005. Etter denne tid vil saken bli behandlet som nevnt over.

Vedlagt følger kopi av brev datert 10.10.2005 fra Borgny S. Nordengen til orientering.

Vi får nå nytt brev fra Østhus hvor han redegjør nærmere for forholdet og sier at han har bedt ark. Sigurd Bothner om å sende inn søknad i ettertid. Kopi av hans brev vedlegges saken som trykt bilag.

I brev av 28.11.2005 sender ark. Bothner inn søknad/melding på den aktuelle brygga.

Det har kommet inn 2 brever til kommunen i forbindelse med denne saken. Det første, datert 10.10.2005, er fra Borgny S. Nordengen, grunneieren på Oterøy. Hun har synspunkter på plassering av brygga og gir uttrykk for at det ikke har vært brygge på dette stedet. Kopi av brevet vedlegges som trykt bilag.

Det andre brevet, datert 16.11.2005, er fra Ann-Cathrin Ramberg. Hun sier også at det ikke har vært brygge på stedet fra tidligere. Kopi av brevet vedlegges saken som trykt bilag.

Andre opplysninger

Administrasjonen har gitt tillatelse til 2 erstatningshytter og uthus. Videre er det en saksbehandling omkring 2 erstatningsannekser på eiendommen.

SAKSVURDERING

De viktigste sider ved saken

Vi vil først peke på at den ene brygga i sundet mot Stussholmen, den som ligger lengst mot nord av de 2 aktuelle bryggene, ikke er foretatt større arbeider enn det som kan aksepteres slik vi ga uttrykk for i vårt brev av 07.11.2005 og denne saken vil i det etterfølgende kun gjelde den av de 2 bryggene som ligger lengst mot syd.

Administrasjonen har slik vi har nevnt tidligere billedokumentasjon fra stedet. Det første bildet vi har er ifra 1996 i forbindelse med en søknad om utbygging av anneks på eiendommen. Det ble da tatt et bilde fra sjøen og inn mot land og dette viser klart at det kun lå tømmerstokk og 2 bilringer på det aktuelle stedet.

Vi er derfor av den oppfatning at det å føre opp en brygge på dette stedet ikke kan karakteriseres som en erstatning for eksisterende brygge når utgangspunktet kun var tømmerstokk og bildekk på fjellet.

Den nye brygga har en front mot sjøen på 8,6 m med en variabel bredde fordi den er bygget inntil terrenget. Arealet er ca. 11 m². Det er innsendt riktige tegninger og bilder av brygga i brev av 92.12.2005 fra ark. Bothner. Disse ligger vedlagt saken som trykt bilag.

Administrasjonen ser det slik at denne ene brygga lengst syd på eiendommen må vurderes som en ny brygge og at denne er ulovlig oppført slik vi ga uttrykk for i vårt brev av 07.11.2005.

Det er som nevnt vår oppfatning at brygga må vurderes som en ny brygge på stedet og at tiltaket er av en slik karakter at det faller inn under plan og bygningslovens bestemmelser og at det er i strid med den vedtatte reguleringsplan for området og vår vurdering vil i det etterfølgende ta utgangspunkt i dette.

I reguleringsplanen er det tatt standpunkt til arealutnyttelsen. Når en reguleringsplan er vedtatt er den straks bindende for alle tiltak som er nevnt i plan og bygningslovens §§ 81, 84, 86a, 86b og 93 innenfor planens område. Den oppførte brygge kommer etter administrasjonens syn klart innenfor lovens bestemmelser. Planen viser ikke nye brygger på stedet og den aktuelle søknaden må vurderes som en dispensasjon fra den godkjente plan. Brygga er oppført i det regulerte byggeområde.

Reguleringsplanen har blitt til gjennom en omstendelig prosess hvor fastsatte regler følges, med høring, offentlig gjennomsyn og godkjenning av kommunale og statlig politiske myndigheter. Planen skal derfor følges og det skal ikke være noen kurant sak å fravike en reguleringsplan. Endring av betydning av plan bør skje etter plan og bygningslovens regler om reguleringsplan og ikke gjennom dispensasjoner.

Det er adgang til å dispensere fra godkjent plan, men det bør normalt dreie seg om mindre avvik som er av uvesentlig betydning for gjennomføring av planen.

Administrasjonen er av den oppfatning at det i dette tilfelle ikke bør gis dispensasjon fra reguleringsplanen for oppføring av brygge på det aktuelle stedet. Om det blir tillatt konstruksjoner, brygger og plattformer i vannkanten vil dette medføre en

gradvis videre nedbygging av strandlinjen som ikke er ønskelig. Videre er det i dette området store friluftsjnteresser idet området like ved er et meget benyttet tilholdssted for båter. En brygge på stedet vil være ha en privatiserende effekt og være avvisende på allmennhetens frie ferdsel.

Dispensasjon kan gis dersom det foreligger særlige grunner, jf. plan og bygningsloven § 7. Om det foreligger særlige grunner vil være en vurdering av søkerens begrunnelse for tiltaket opp mot de hensyn som skal ivaretas i og som ligger til grunn i planen. Det må foretas en konkret vurdering. Dersom det skulle foreligge " særlige grunner " kan kommunen vurdere om det er ønskelig å gi dispensasjon. Det er opp til kommunens " frie skjønn " og det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Utgangspunktet i saken er at det er forbud mot de omsøkte tiltak. At det er planer som skal styre utbyggingen og ikke ved dispensasjonspraksis, er omtalt i en rekke dokumenter i de senere årene, samt skjerping av dispensasjonspraksis, f. eks. Stortingsmelding nr. 29 om regional planlegging og arealpolitikk og brev fra miljøverndepartementet av 11.11.1999 og 08.03.2002. Dokumentene er kjent i kommunen fra en mengde saker tidligere.

Vi vil spesielt vise til brev av 11.11.1999 fra miljøverndepartementet om skjerping av dispensasjonspraksis. Det heter i brevet bl. a. at :

Mindre anlegg som brygger, naust og plattinger m.v. i strandsonen representerer også et stort problem på grunn av den samlede virkning slike mindre inngrep får.

Det er også vedtatt nye rikspolitiske retningslinjer bl. a. for deler av Kragerø hvor dette aktuelle området inngår. I strandsonen forutsettes det at oppføring av nye bygninger, vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse og andre tiltak som hovedregel ikke bør tillates. I de åpne områdene forutsettes det at den videre utvikling av bebyggelse begrenses sterkt. Om det skal tillates en utvikling innenfor eksisterende områder, skal områdene først vurderes i plansammenheng. Det aktuelle stedet ligger i strandsonen vist i kommuneplanens arealdel.

De aktuelle tiltakene strider mot de rikspolitiske retningslinjer.

Vi vil i denne sammenheng også hevde at når det i media rettes fokus på nedbygging av strandsonen, er det nettopp saker av denne typen som er aktuell problemstilling. Det er svært ofte de små anleggene som solplattinger, brygger, etc. som " spiser " opp tidligere ubebygde områder langs vannet og eksisterende hytteeiendommer utvider på denne måten sitt influensområde vesentlig i forhold til der hvor hytta ligger.

Kragerø kommune fører en meget restriktiv linje på nye tiltak i vannkanten. Dette gjelder både bygg som kommunens planer ikke gir adgang til og til andre tiltak og terrenginngrep. Det har vært et poeng i denne sammenheng i størst mulig grad beholde det inntrykket av landskapet og landskapsbilde som er og ikke tillate tiltak i vannkanten som virker forstyrrende eller skjemmende på dette.

Administrasjonen er av den oppfatning at de aktuelle konstruksjoner vil forsterke inntrykket av bebyggelse i vannkanten på en uheldig måte og de virker ” rotete ” i landskapsbilde. Den ubebygde delen av eiendommen bør forbli slik den er uten inngrep av noen art. Etter vår oppfatning vil tiltaket ved strandlinjen klart ha en privatiserende og avvisende effekt på allmennhetens frie ferdsel.

For den enkelte eier av en eiendom kan en sak som denne synes liten, men det er summen av vedtakene på sikt som må være retningsgivende for de beslutninger som tas i dag i den enkelte sak. Det er slik at om en eiendom skulle få tillatelse til tiltak som i denne saken, må det regnes med at svært mange andre eiendommer også vil ha det samme eller kanskje ” litt ” mer. Det er etter vår oppfatning nødvendig å holde en konsekvent linje i disse sakene om en skal ha kontroll på dette i fremtiden.

Brygga er slik den er oppført på det aktuelle stedet som nevnt en konstruksjon som etter vår mening kommer inn under plan og bygningslovens bestemmelser og som skulle vært søkt på. Slike tiltak i vannkantene godkjennes normalt ikke. . Administrasjonen vil med bakgrunn i det vi har gitt uttrykk for over ikke anbefale brygga godkjent og som en følge av dette forlange tiltakene revet.

De anførsler som er gitt om søkeres subjektive behov kan i en arealdisponeringsvurdering ikke tillegges slik vesentlig vekt at det kan føre til dispensasjon.

Brygga er oppført, men dette kan etter vår oppfatning ikke tillegges avgjørende vekt i vår vurdering. Agder Lagmannsrett har i en annen sak om en ulovlig oppført brygge i Tønsberg uttalt at :

Etter rettens syn må utgangspunktet være at man ikke ved å oppføre byggverk uten å søke om nødvendig dispensasjon skal komme i en bedre stilling enn personer som følger loven og søker på forhånd.

Det er vår klare mening at om det hadde vært søkt på ny brygge på dette stedet før bygging hadde blitt påbegynt, ville saken blitt avslått. Det at brygga er oppført bør altså ikke være noe argument i om den kan bli godkjent.

Det følger av dette at vi vil foreslå å fjerne/rive den ulovlige oppførte mur med platting og trapper til denne.

Bygningsrådet har 2 paragrafer i plan og bygningsloven som skal anvendes ved retting og fjerning av oppførte bygg og konstruksjoner som ikke blir godkjent. Først skal § 113 benyttes som gir mulighet for et pålegg om retting av konstruksjonen innen en fastsatt frist. Dette vedtaket kan påklages til fylkesmannen på vanlig måte. Om et eventuelt pålegg ikke følges opp innenfor den fastsatte frist, kan dette følges opp med forelegg etter plan og bygningslovens § 114. Den som forelegget er rettet mot kan reise søksmål mot det offentlige innen 30 dager etter at forelegget er forkynt. Blir søksmål ikke reist innen denne fristen, vil forelegget få samme virkning som

rettskraftig dom og kan fullbyrdes etter regler for dommer. Forelegg kan ikke påklages.

Administrasjonen vil følge opp et eventuelt pålegg med forslag om forelegg som kan få samme virkning som rettskraftig dom om pålegget ikke etterkommes innen fastsatt frist.

Administrasjonen vil i dette tilfellet ikke anbefale overfor bygningsrådet at forholdet anmeldes til politiet som ulovlig arbeid idet det vises til Agnar Østhus sin forklaring i hans brever.

Målsettingen

Det er en målsetting for Kragerø kommune og bygningsrådet å holde seg innenfor de bestemmelser og intensjoner som er vedtatt i kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner når det gjelder utbygging av ulike tiltak på fritidseiendommer. Videre er det et mål å følge sentrale lover og føringer for forvaltning av arealene i kommunen

Forslag til løsning

Administrasjonen vil foreslå overfor bygningsrådet at det ikke gis dispensasjon fra den stadfestede reguleringsplan for området for den oppførte brygge

Administrasjonen vil med bakgrunn i ovennevnte med hjemmel i plan og bygningslovens § 113 foreslå å gi hjemmelsinnehaveren til eiendommen gnr. 31, bnr. 353 pålegg om å fjerne/rive den ulovlige oppførte brygge.

KONSEKVENSER

Saken har ingen konsekvenser for Kragerø Kommune

Kjell Ivar Thoresen som er ansatt hos Per Høimyr var i januar 2006 på vårt kontor og fikk kopi av bygningsrådets behandling av erstatningsannekseene. Det ble gitt uttrykk for at de ikke kunne sette opp annekset der hvor det gamle hadde stått.

Per Høimyr har vært ansvarshavene for byggearbeidet på erstatningshytta på eiendommen.

Det oppførte annekset er på 12 m².

SAKSVURDERING

De viktigste sider ved saken

I denne saken er det altså slik at de eksisterende annekser på eiendommen er revet og var det da bygningsrådet behandlet erstatningsannekset i sak 144/05 den 14.12.2005.

Bygningsrådet ga i sitt vedtak klart uttrykk for at en ikke kunne godkjenne nytt anneks oppført der hvor det gamle hadde ligget.

I rådmannens saksvurdering er det nærmere redegjort for hvorfor annekset blir krevd flyttet ved gjenoppføring.

Vi vil vise til dette pånytt.

Når annekset på dette tidspunkt og allerede ved befaring på stedet den 24.11.2005 var revet var det klart at det ikke ville bli godkjent oppføring av nytt bygg på stedet. Bygningssjefen ga også uttrykk for dette både på befaringen og ved henvendelse fra arkitekten selv om det skulle være aktuelt at bygget skulle oppføres likt det som hadde stått på stedet fra tidligere.

Slik rådmannen har gitt uttrykk for i sitt brev av 03.02.2006 ser en svært alvorlig på at det blir utført ulovlig arbeid i skjærgården, særlig etter at sakene først har vært behandlet.

Som nevnt vil vi vise til vår saksvurdering i sak 144/05 når det gjelder vurderingene av plassering av anneks på eiendommen.

Når nå annekset er oppført ulovlig vil vi foreslå at dette må rives. For ulovlig utført arbeid vil vi også vise til saksvurderingen i sak 149/05 som er inntatt over.

Bygningsrådet har 2 paragrafer i plan og bygningsloven som skal anvendes ved retting og fjerning av oppførte bygg og konstruksjoner som ikke blir godkjent. Først skal § 113 benyttes som gir mulighet for et pålegg om retting av konstruksjonen innen en fastsatt frist. Dette vedtaket kan påklages til fylkesmannen på vanlig måte. Om et eventuelt pålegg ikke følges opp innenfor den fastsatte frist, kan dette følges opp med forelegg etter plan og bygningslovens § 114. Den som forelegget er rettet mot kan reise søksmål mot det offentlige innen 30 dager etter at forelegget er forkynt. Bli søksmål ikke reist innen denne fristen, vil forelegget få samme virkning som rettskraftig dom og kan fullbyrdes etter regler for dommer. Forelegg kan ikke påklages.

Rådmannen vil følge opp et eventuelt pålegg med forslag om forelegg som kan få samme virkning som rettskraftig dom om pålegget ikke etterkommes innen fastsatt frist.

Rådmannen vil i dette tilfellet også anbefale overfor bygningsrådet at forholdet anmeldes til politiet som ulovlig arbeid idet det vises til Agnar Østhus etter at saken har blitt behandlet har fått oppført annekset. Anmeldelsen omfatter også de 2 utførende håndverkerne Odd Bjerksethmyr og Otto Flatmo.

Målsettingen

Det er en målsetting for Kragerø kommune og bygningsrådet å holde seg innenfor de bestemmelser og intensjoner som er vedtatt i kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner når det gjelder utbygging av ulike tiltak på fritidseiendommer. Videre er det et mål å følge sentrale lover og føringer for forvaltning av arealene i kommunen

Forslag til løsning

Rådmannen vil med bakgrunn i ovennevnte med hjemmel i plan og bygningslovens § 113 foreslå å gi hjemmelsinnehaveren til eiendommen gnr. 26, bnr. 71 pålegg om å rive/fjerne det ulovlige oppførte anneks.

Videre vil vi foreslå at aktørene i saken anmeldes til politiet.

KONSEKVENSER

Saken har ingen konsekvenser for Kragerø Kommune.

BYGG MED 4 LEILIGHETER VESTHEIVN. 1, G/BNR. 12/531, ARNE GUNDERSEN

Saksbehandler: Arne Fuglestad Arkiv: GBNR 12/531
Arkivsaksnr.: 05/01823

| Saksnr. | Utvalg | Møtedato |
|----------------|---------------|-----------------|
| 0037/06 | Bygningsrådet | 22.03.2006 |

Rådmannens forslag til vedtak:

Bygningsrådet viser til rådmannens saksfremstilling og gir med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7 dispensasjon fra reguleringsplanen for Bråten for å bygge en firemannsbolig i Vestheiveien 1. Rammetillatelse etter pbl. § 93 gis på flg. vilkår:

1. Takvinkelen må reduseres slik at total mønehøyde ikke overskrider 9m (jfr. pbl. § 70)
2. Utnyttelsen av loftet til boligrom vil være avhengig av at det etableres forskriftsmessig rømningsmulighet.
3. Garasje/carport må prosjekteres inn i en helhetsløsning.

Kragerø, den 7. mars 2006

Arnt Rugseth
Bygningssjef

SAKSOPPLYSNINGER

Saken ekspederes til:

Arne Gundersen, Knut N. Horn.

Som trykte vedlegg følger:

Situasjonskart, tegninger.

Følgende dokumenter finnes i saksmappen:

Komplett søknad om tillatelse til tiltak.

Bakgrunnen for saken

Kragerø kommune mottok søknad om tillatelse til tiltak fra Sigurd M. Bothner- sivilarkitekt AS pva. Arne Gundersen 25 01 06.

Saksbeskrivelse

Eiendommen Vestheiveien 1 er på 870m² og er i dag bebygd med en enebolig fra 1960 og garasje. Disse bygningene ønskes revet og erstattet med en firemannsbolig.

Bygningens bebygde areal vil være 184m², og den vil ha tre etasjer. Total mønehøyde er prosjektert til 9,15m. Det blir to leiligheter i hver etasje og fra 2. etasje får man tilgang til loft. Det blir felles uteoppholdsareal i tillegg til egen veranda. Byggets gulv i 1. etasje senkes i forhold til dagens situasjon ca 1,5m. Det vil bli prosjektert 4 sportsboder i leilighetsbygget på til sammen 20m². Bygget ligger ca 17m fra midten av Kalstadveien.

Det var meningen å etablere carporter der nåværende garasje ligger, men avstanden fra boligen til nabogrensa er for liten til at dette lar seg gjøre. Eksisterende garasje er nok i sin tid bygd litt utenfor tomtegrensen. Arkitekten foreslår derfor å la carportene utgå og bare ha parkeringsplasser. Adkomst blir som nå fra Vestheiveien.

Andre opplysninger

Nabo Knut Horn i Kalstadveien 2 ber utbygger få kommunen til å påvise grensen mellom deres eiendommer. Han tar det som en selvfølge at utbyggingen ikke belaster hans eiendom.

Vestheiveien 1 ligger som eksisterende boligbebyggelse innenfor reguleringsplanen for Bråten fra 1973. Bestemmelsene her gir stramme føringer for bolighus i en etasje og begrensninger i tillatt boligflate. Det skal sørges for garasjeplass, og plasseringen skal vises når bolighuset byggemeldes selv om byggearbeidene ikke skal utføres samtidig. Reguleringsplanen for G/S vei langs Kalstadveien viser en byggelinje fra senter vei på 12,5m. Denne byggelinjen overholdes og en har derfor vurdert det slik at vegvesenets interesser ikke berøres av saken. Vegvesenet er nabovarslet.

SAKSVURDERING

De viktigste sider ved saken

Planområdet er preget av småhusbebyggelse slik reguleringsplanen har lagt opp til. Tilstøtende

reguleringsplan for Utsikten har åpnet for rekkehus og flerleilighetsbygg på tomter som er egnet til dette. Bygningsstrukturen i området er derfor under endring. Leilighetsbygget som snart ferdigstilles i Vestheiveien 4 med 9 leiligheter er en nær nabo.

Administrasjonen har i forhåndskonferanse signalisert at en kunne gå inn for inntil 4 leiligheter på tomte dersom alle forhold lot seg løse uten dispensasjoner fra lovbestemmelser og forskrifter og uten naboprotester. Tillatelsen vil imidlertid være en dispensasjon fra reguleringsplanen for Bråten som viser enebolig på tomte. Selve husplasseringen vil etter rådmannens syn bli akseptabel på tomte når gulvnivået senkes som opplyst, og mønehøyden holdes innenfor de lovbestemte 9m som kan bygges uten hjemmel i plan.

Reguleringsplanen har som nevnt bestemmelse om garasjeplass. Det er ingen god løsning å kutte ut carportene fordi det ikke lenger er plass på tomte. Da blir det heller ingen garasje / carport senere.

Det er blitt godkjent nye leilighetsbygg som erstatning for eksisterende bebyggelse med kun biloppstillingsplasser tidligere, men rådmannen ser ingen grunn til å dispensere fra dette punktet i planbestemmelsene ved endret utnyttelse av tomte. Da får en heller vurdere leilighetsstørrelsen eller antallet for å kunne oppfylle bestemmelsen.

En har ikke indikasjoner på at området er spesielt utsatt for radon, men vil anbefale at det gjøres forebyggende tiltak mot radoninntrengning i den nye bygningen.

Målsettingen

Akseptere fortetting når dette kan gjennomføres uten dispensasjoner fra lovbestemmelser og forskrifter.

Forslag til løsning

Gi omsøkt rammetillatelse etter plan- og bygningslovens § 93 på vilkår som nevnt over.

KONSEKVENSER

Ingen for Kragerø kommune.

**NYTT HOBBYVERKSTED - FOSSINGVEIEN 131 G/BNR. 18/35 THERESE
BRÅTHEN**

| | | |
|----------------|--------------|-------------------|
| Saksbehandler: | Arnt Rugseth | Arkiv: GBNR 18/35 |
| Arkivsaksnr.: | 05/02823 | |

| Saksnr. | Utvalg | Møtedato |
|----------------|---------------|-----------------|
| 0151/05 | Bygningsrådet | 14.12.2005 |
| 0038/06 | Bygningsrådet | 22.03.2006 |

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan og bygningslovens § 7 gir Kragerø bygningsråd ikke dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for oppføring av bygg som omsøkt til hobbyverksted på eiendommen gnr. 18, bnr. 35.

Det legges vekt på at bygget objektivt sett legger forholdene til rette for en egen enhet og at kommuneplanens arealdel ikke åpner for slik bebyggelse. Videre legges det vekt på de konsekvensbetraktninger som går frem av saksvurderingen.

Bygningsrådet vil kunne godkjenne et nytt uthus begrenset til 30 m² med arbeidsrom/hobbyrom og ett gjesterom.

Kragerø, den 23.02.2006

Arnt Rugseth
Bygningssjef

SAKSOPPLYSNINGER

Saken ekspederes til: Arkitektkontoret Henning Karlsen AS, Theres Bråthen, Rune Tangen, fylkesmannen i Telemark, Telemark fylkeskommune.

Som trykte vedlegg følger:

Kart

Tegninger

Brev, datert 02.11.2005 fra Rune Tangen

Brev, datert 10.11.2005 fra arkitektkontoret Henning Karlsen AS

Brev, datert 12.02.2006 fra Therese Tangen.

Bakgrunnen for saken

Den 24.10.2005 mottok Kragerø kommune fra arkitektkontoret Henning Karlsen AS, p.v.a. Therese Bråten, søknad om tillatelse til oppføring av bryggerhus på eiendommen gnr. 18, bnr. 35.

Saksbeskrivelse

Rådmannen la denne saken frem for bygningsrådet den 14.12.2005 under sak151/05. I brev av 12.12.2005 trekker Rune Tangen saken og sier at han vil sende inn nye tegninger til behandling når disse er klare. Saken ble trukket fra saklisten og ikke behandlet. Vi vil nedenfor gjengi saken slik den var lagt frem.

I sak 151/05 forelå det følgende saksopplysninger :

SAKSOPPLYSNINGER

Saken ekspederes til: Arkitektkontoret Henning Karlsen AS, Therese Bråthen, Fylkesmannen i Telemark, Telemark fylkeskommune.

Som trykte vedlegg følger:

Kart

Tegninger

Brev, datert 02.11.2005 fra Rune Tangen.

Brev, datert 10.11.2005 fra arkitektkontoret Henning Karlsen AS

Bakgrunnen for saken

Den 24.10.2005 mottok Kragerø Kommune fra arkitektkontoret Henning Karlsen AS, p.v.a. Therese Bråthen, søknad om tillatelse til oppføring av bryggerhus på eiendommen gnr. 18, bnr. 35.

Saksbeskrivelse

Eiendommen ligger i Fossing mot Fossingfjorden mellom Tangen og Bjelkevik. Den er en boligomt utskilt fra eiendommen Bråten, gnr. 18, bnr. 15.

I 1997 ble det gitt byggetillatelse til bolig på tomta. Boligen er på 110 m² i 2 etasjer uten kjeller.

I 1999 ble det gitt tillatelse til garasje på eiendommen. Garasjen er på 54 m² med en 2. etasje med inngang utvendig fra gavelvegg. Andre etasje er uinnredet og nyttes til lagerrom.

Det omsøkte bryggerhus hadde et bebygget areal på 61 m² med en peisestue med kjøkkenkrok, gjesterom og bad og 2 soverom i 2. etasje. 2. etasje hadde også utgang til terreng.

Bygget blir liggende ca. 110 m fra sjøen nord for bolighuset og i tilknytning til dette. Foran boligen mot sjøen på et lavere nivå ligger bebyggelsen på eiendommen Bråten.

Administrasjonen sendte følgende brev datert 26.10.2005 til ansvarlig søker med kopi til tiltakshaver :

NYTT BRYGGERHUS FOSSINGVEIEN 131 G/BNR. 18/35 THERESE BRÅTHEN

Viser til Deres melding om tiltak mottatt her den 24.10.2005.

Eiendommen ligger i kommuneplanens areadel i LNF område. I dette området er det ikke åpnet for bygging av f. eks. bryggerhus.

En søknad som denne må da fremmes som en søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. Søknaden må være begrunnet i behov og hva bygningen er tenkt nyttet til. Det må derfor redegjøres for dette i eget brev som er selve søknaden.

Det er ingen kurant sak å få dispensasjon, men bygningsrådet kan der hvor det foreligger ” særlige grunner ” innvilge dispensasjon.

Om dispensasjon skulle bli gitt kan selve byggesaken som sådann vurderes som enkle tiltak slik den er innsendt.

Det gjelder ingen behandlingsfrister for dispensasjonssøknader. Det må ikke påbegynnes arbeid med tiltaket før en eventuell tillatelse foreligger.

Vi vil allerede nå gjøre oppmerksom på at administrasjonen mest sannsynlig vil innstille på ikke å godkjenne det omsøkte bygg. Imidlertid vil vi først vurdere dispensasjonssøknaden og innholdet i denne før vi endelig bestemmer

vår innstilling til bygningsrådet. All behandling i bygningsrådet er underlagt gebyr, i dette tilfellet kr. 4061,- uavhengig av resultat.

Saken blir liggende i bero her i påvente av ovennevnte supplering.

I brev av 02.11.2005 svarer Rune Tangen på vårt brev. I brevet sier han at bygget skal nyttes til hobbyformål for han og hans kone. I tillegg skal det være et gjesterom i bygget. Brevet følger saken som trykt bilag.

Det følger med nye tegninger av bygget som har det samme arealet og volum, men 1. etasje er vist med et hobby/oppholdsrom, et gjesterom og vaskerom med w.c. og i 2. etasje er det vist et rom for snekkerverksted og et rom for lager/bod.

Eiendommen ligger i LNF område i kommuneplanens arealdel og i den viste strandsonen.

Rådmannen hadde følgende saksvurdering i sak 151/05 :

SAKSVURDERING

De viktigste sider ved saken

Området ligger som nevnt utenfor 100 meters beltet med byggeforbud i plan og bygningsloven slik at søknaden ikke bør vurderes etter lovens § 17-2.

Som nevnt ligger stedet i LNF område i kommuneplanen og i strandsonen i forhold til de rikspolitiske retningslinjer og saken må vurderes i forhold til dette.

Tiltaket må være i overenstemmelse med plan for å kunne tillates og kommuneplanen åpner ikke for selvstendige nye bygg på en boligeiendom som denne omsøkte. Søknaden slik den foreligger må derfor vurderes som en dispensasjon fra kommuneplanens arealdel.

Det aktuelle området er som nevnt utlagt til landbruks, natur og friluftsområde (LNF) i henhold til kommuneplanens arealdel hvor det ikke er tillatt med tiltak utover det bestemmelsene gir adgang til.. For at et tiltak skal kunne tillates må altså det være i overenstemmelse med gjeldende plan, jf. Pbl. § 20-6. Det omsøkte tiltak er i strid med arealformålet i planen og er avhengig av dispensasjon for å kunne tillates.

Dispensasjon kan gis dersom det foreligger særlige grunner, jf. plan og bygningsloven § 7. Om det foreligger særlige grunner vil være en vurdering av søkerens begrunnelse for tiltaket opp mot de hensyn som skal ivaretas i og som ligger til grunn i planen. Det må foretas en konkret vurdering. Dersom det skulle foreligge " særlige grunner " kan kommunen vurdere om det er ønskelig å gi dispensasjon. Det er opp til kommunens " frie skjønn " og det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Utgangspunktet i saken er at det er forbud mot det omsøkte tiltak. At det er planer som skal styre utbyggingen og ikke ved dispensasjonspraksis, er omtalt i en rekke dokumenter i de senere årene, samt skjerping av dispensasjonspraksis, f. eks. Stortingsmelding nr. 29 om regional planlegging og arealpolitikk og brev fra miljøverndepartementet av 11.11.1999 og 08.03.2002. Dokumentene er kjent i kommunen fra en mengde saker tidligere.

Det er også vedtatt rikspolitiske retningslinjer bl. a. for deler av Kragerø hvor dette aktuelle området inngår. I strandsonen forutsettes det at oppføring av nye bygninger, vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse og andre tiltak som hovedregel ikke bør tillates. I de åpne områdene forutsettes det at den videre utvikling av bebyggelse begrenses sterkt. Om det skal tillates en utvikling innenfor eksisterende områder, skal områdene først vurderes i plansammenheng. Det aktuelle stedet ligger i strandsonen vist i kommuneplanens arealdel.

Det aktuelle tiltaket strider mot de rikspolitiske retningslinjer.

Administrasjonen har i samtaler med Rune Tangen etter at vi sendte vårt brev av 26.10.2005 gitt uttrykk for at når vi vurderte de først innsendte tegninger, ble vår oppmerksomhet henledet til en egen enhet. Slik bygningen var tegnet ville den objektivt sett enkelt kunne nyttes til dette som for eksempel en fritidsbolig. Betegnelsen ” bryggerhus ” er et begrep fra tidligere tider hvor slike bygg var oppført på gårder og småbruk. Bygningene hadde ofte kombinasjonsbruk og eierene flyttet inn i dette bygget om sommeren mens hovedhuset ble leid ut til feriegjester.

Bygningsrådet har tidligere behandlet slike eksisterende bygninger som selvstendige hytter og tillatt disse bygget ut etter reglene for fritidsboliger. Imidlertid hadde fylkesmannen ved siste behandling av kommuneplanens arealdel den oppfatningen at slike eksisterende bygg kun kunne bygges ut etter annekstreglene i arealdelen.

Kommuneplanens arealdel åpner ikke for oppføring av slike nye bygg verken på gamle landbrukseiendommer eller boligeiendommer.

Om Kragerø kommune skulle gi tillatelse og åpne for slike bygninger som en bygning nr. 2 på en boligeiendom, må vi regne med at flere boligeiendommer vil kunne ha et ønske om det samme. Det er klart at hver eiendom og hver enkelt sak skal gis en individuell og konkret vurdering. Kravet til konkret vurdering innebærer imidlertid ikke at enkeltsaker skal isoleres og løsriveres fra helhetsvurderinger for de ulike områdene. Om en eiendom skulle få en slik tillatelse med en ny bygning på nær 60 m² i 2 etasjer som objektivt sett enkelt kan nyttes som en egen enhet, må vi forvente et betydelig press fra andre boligeiendommer om det samme.

I en kommune som Kragerø med et betydelig press på utbygging i kommunens strandsoner må slike konsekvensbetraktninger tillegges betydelig vekt.

Nå er det slik i denne saken at etter at administrasjonen hadde sendt sitt brev til søkeren og tiltakshaveren, har vi fått inn nye tegninger og forklaring på den bruken som egentlig er ønskelig som nevnt over.

Administrasjonen er imidlertid av den oppfatning at dette ikke endrer de synspunkter vi har gitt uttrykk for over. Bygget vil objektivt sett kunne tilrettelegges for en egen enhet og vi kan som nevnt ikke gå inn for slike løsninger på en boligeiendom.

Det er imidlertid klart at en boligeiendom vil kunne ha behov for hobbyrom utenfor boligen og det må kunne finnes løsninger for dette. I en del tilfeller har dette blitt løst ved at for eksempel en 2. etasje i en garasje er tatt i bruk til slike formål, deler av garasjen er brukt eller det er oppført et ekstra uthus hvor en del av dette er brukt til hobbyverksted.

Vi er av den oppfatning at også denne aktuelle eiendom må søke å løse sine behov innenfor disse mulighetene og kommet til at det ikke foreligger ” særlige grunner ” for å gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for oppføring av det omsøkte bygg.

Målsettingen

Det er en målsetting for Kragerø bygningsråd å følge kommuneplanens arealdel slik den er vedtatt og sentrale føringer for forvaltning strandsonen i kommunen.

Forslag til løsning

Administrasjonen kan ikke anbefaler overfor bygningsrådet at søknaden om bygg for hobbyvirksomhet godkjennes slik den er presentert.

Administrasjonen vil imidlertid peke på at behovet for plass til hobbyvirksomhet må kunne finne sin løsning på eiendommen, f. eks. ved at garasjebyggets 2. etasje innredes til dette og tapt lagerplass ved en slik løsning erstattes med et nytt uthusbygg.

Endelige løsninger som kan godkjennes av Kragerø Kommune må tiltakshaver selv vurdere.

KONSEKVENSER

Saken har ingen konsekvenser for Kragerø kommune.

Rådmannen hadde etter dette følgende forslag til vedtak :

Med hjemmel i plan og bygningslovens § 7 gir Kragerø bygningsråd ikke dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for oppføring av bygg som omsøkt til hobbyverksted på eiendommen gnr. 18, bnr. 35.

Det legges vekt på at bygget objektivt sett legger forholdene til rette for en egen enhet og at kommuneplanens arealdel ikke åpner for slik bebyggelse. Videre legges det vekt på de konsekvensbetraktninger som går frem av saksvurderingen.

Saken ble altså trukket og ikke behandlet.

I brev av 12.02.2006 sender Therese Bråthen inn nye tegninger på bygget. Bygget har samme størrelse og volum som tidligere, men i 1. etasje vises nå arbeidsrom/hobby, et rom for disponibel - bod og et vaskerom. I 2. etasje er det et gjesterom og et rom for hobby – bod. Beskrivelsen av bruken er beskrevet i Bråthens brev som ligger vedlagt saken som trykt bilag.

SAKSVURDERING

De viktigste sider ved saken

Rådmannen vil vise til sin saksvurdering fra sak 151/05 som er inntatt over og opprettholde det som der er sagt.

De korrigerede tegninger som nå er mottatt i brev av 12.02.2006 har det samme areal og volum som de tidligere innsendte tegninger. At en nå har endret på betegnelsen på bygget til uthus og endret betegnelsen på noen rom, endrer etter vår oppfatning ikke realitetene slik de er beskrevet i vår tidligere saksvurdering slik vi vurderer saken.

Bygget er på 61 m² i 2 etasjer.

Imidlertid vil vi igjen peke på det vi også ga uttrykk for ved forrige saksvurdering at en boligeiendom vil kunne ha behov for hobbyrom utenfor boligen og at det må kunne finnes løsninger for dette. I en del tilfeller har dette blitt løst ved at for eksempel en 2. etasje i en garasje er tatt i bruk til slike formål, deler av garasjen er brukt eller det er oppført et ekstra uthus hvor en del av dette er brukt til hobbyverksted

Vi er av den oppfatning at også denne aktuelle eiendom må søke å løse sine behov innenfor disse mulighetene og kommet til at det ikke foreligger ”særlige grunner” for å gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for oppføring av det omsøkte bygg som altså er et bygg på 61 m² i 2 etasjer.

På denne eiendommen med et hovedhus på 110 m² i 2 etasjer og en garasje på 54 m² med 2 etasjer bør det kunne finnes løsninger i kombinasjon med et mindre nytt uthus med rom for hobbyvirksomhet og gjesterom. Rådmannen vil kunne gå inn for et slikt nytt bygg om det i dette konkrete tilfellet begrenser seg til 30 m².

Målsettingen

Det er en målsetting for Kragerø bygningsråd å følge kommuneplanens arealdel slik den er vedtatt og sentrale føringer for forvaltning strandsonen i kommunen.

Forslag til løsning

Administrasjonen kan ikke anbefale overfor bygningsrådet at søknaden om bygg for hobbyvirksomhet godkjennes slik den er presentert på 61 m² i 2 etasjer.

Administrasjonen vil imidlertid peke på at behovet for plass til hobbyvirksomhet må kunne finne sin løsning på eiendommen i kombinasjon med eksisterende garasjebygg med et nytt uthusbygg med rom for hobbyvirksomhet og gjesterom og at dette nye bygget begrenses til 30 m².

Endelige løsninger som kan godkjennes av Kragerø Kommune må tiltakshaver selv vurdere.

KONSEKVENSER

Saken har ingen konsekvenser for Kragerø Kommune.

**MELDING OM BRYGGE STRANDEFELTET G/BNR. 70/225 - KJELL LØVBERGET
KLAGE PÅ BYGNINGSRÅDETS VEDTAK.**

| | | |
|----------------|--------------|--------------------|
| Saksbehandler: | Arnt Rugseth | Arkiv: GBNR 70/225 |
| Arkivsaksnr.: | 05/03036 | |

| Saksnr. | Utvalg | Møtedato |
|----------------|---------------|-----------------|
| 0012/06 | Bygningsrådet | 23.01.2006 |
| 0039/06 | Bygningsrådet | 22.03.2006 |

Rådmannens forslag til vedtak:

Kragerø bygningsråd tar ikke klagen datert 22.02.2006 fra Asta Sophie og Kjell Løvberget til følge.

Bygningsrådet opprettholder dermed sitt vedtak i sak 12.06.2006.

Saken oversendes fylkesmannen

Kragerø, den 02.03.2006.

Arnt Rugseth
Bygningssjef

SAKSOPPLYSNINGER

Saken ekspederes til: Asta Sophie og Kjell Løvberget, Ola Strand, Olav Nyhamar og fylkesmannen i Telemark med følgende bilag :

Bygningsrådssak 12/06

Kart

Tegning

Bilde

Brev, datert 15.11.2005 fra Asta Sofie og Kjell Løvberget.

Brev, datert 09.12.2005 fra Olav Nyhamar.

Brev, datert 20.12.2005 fra Asta sofie og Kjell Løvberget.

Brev, m/bilag datert 12.01.2006 fra Asta Sofie og Kjell Løvberget.

Brev, datert 30.05.1996 fra Strandfeltet Vel

Brev, datert 22.02.2006 fra Asta Sophie og Kjell Løvberget.

Brev, datert 24.02.2006 fra Asta Sophie og Kjell Løvberget

Som trykte vedlegg følger:

Brev, datert 22.02.2006 fra Asta Sophie og Kjell Løvberget.

Brev, datert 24.02.2006 fra Asta Sophie og Kjell Løvberget

Bakgrunnen for saken

Kragerø bygningsråd behandlet denne saken den 23.01.2006 under sak 12/06 hvor følgende vedtak ble fattet med 8 mot 1 stemme :

Med hjemmel i plan og bygningslovens § 7 gir bygningsrådet ikke dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for oppføring av brygge på eiendommen gnr. 70, bnr. 1.

Det legges vekt på at det ikke er tillatt med nye brygger i LNF område og det vises til administrasjonen saksvurdering.

Saksbeskrivelse

Det forelå følgende saksopplysninger i sak 121/05 :

SAKSOPPLYSNINGER

Saken ekspederes til: Asta Sofie og Kjell Løvberget, Ola Strand, Olav Nyhamar.

Som trykte vedlegg følger:

Kart

Tegning

Bilde

Brev, datert 15.11.2005 fra Asta Sofie og Kjell Løvberget.

Brev, datert 09.12.2005 fra Olav Nyhamar.

Brev, datert 20.12.2005 fra Asta sofie og Kjell Løvberget.

Brev, m/bilag datert 12.01.2006 fra Asta Sofie og Kjell Løvberget.

Brev, datert 30.05.1996 fra Strandfeltet Vel

Bakgrunnen for saken

I brev av 15.11.2005 sender Asta Sofie og Kjell Løvberget inn melding om anleggelse av brygge i Strandfeltet i tilknytning til eiendommen gnr. 70, bnr. 225.

Saksbeskrivelse

Eiendommen ligger som nevnt i Strandfeltet mot Hellefjorden og er en bebygget fritidseiendommen. Den inngår i en gammel disposisjonsplan for området som ble behandlet tidlig på 1970 tallet. Hytta er ikke blant de som ligger nærmest Hellefjorden. Se kart.

Da vi fikk inn meldingen sendte vi følgende brev datert 28.11.2005 til Løvberget :

MELDING OM BRYGGE STRANDFELTET G/BNR. 70/225 - KJELL LØVBERGET

Viser til Deres melding/søknad om brygge.

En melding/søknad som De har sendt inn må vurderes om en dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og plan og bygningsloven § 17-2. Slike saker har ingen saksbehandlingsfrister.

Administrasjonen vil foreta befaring på stedet før vi behandler saken videre og det er sannsynlig at den vil bli lagt frem for bygningsrådet. Dette vil først kunne skje på nyåret.

All behandling er underlagt gebyr, uansett utfall av behandlingen. I dette tilfellet vil det være på kr. 4061,-.

Det må ikke påbegynnes arbeid med tiltaket før dette eventuelt er godkjent av oss.

Det må også sendes nabovarsel til Velforeningen for Strandfeltet og kvittering for sendt varsel sendes oss.

Vi sendte nytt brev datert 08.12.2005 til Løvberget :

MELDING OM BRYGGE STRANDFELTET G/BNR. 70/225 - KJELL LØVBERGET

Viser til Deres melding/søknad om brygge og til vårt brev av 28.11.2005.

Administrasjonen har nå vært på befaring på stedet og vi er derfor klare til å behandle saken videre, d.v.s. å legge saken frem for bygningsrådet.

Før vi gjør dette må vi imidlertid ha inn det nabovarselet vi ba om i vårt ovennevnte brev.

Vi vil også allerede nå gjøre oppmerksom på at administrasjonen ikke kan anbefale den omsøkte brygge godkjent. Hyttene i Strandfeltet må ha bryggeplass/båtfeste på etablerte bryggeplasser og vi kan ikke gå inn for en ytterligere spredning brygger.

Når vi eventuelt legger saken frem for bygningsrådet vil det altså bli med negativ innstilling fra administrasjonens side. All behandling i rådet er underlagt gebyr, i dette tilfellet kr. 4061,- uansett utfall av behandlingen.

Saken blir liggende i bero her i påvente av tilbakemelding fra Dem.

Vi får nå inn nytt brev datert 20.12.2005 fra Løvberget. Kopi av brevet følger vedlagt saken som trykt bilag. I brevet stiller han spørsmålstegn om den anmeldte brygge rammes av plan og bygningsloven § 17-2 og redegjør for sitt syn på dette. Videre peker han på andre brygger som er oppført i området.

Vi får inn ytterlige et brev fra Løvberget datert 12.01.2005 bilagt et brev fra Strandfeltet Vel datert 15.07.1999. Kopi av dette vedlegges saken som trykt bilag.

Andre opplysninger

I kommuneplanens arealdel er området vist som LNF område.

Administrasjonen hadde følgende saksvurdering i sak 12/06 :

SAKSVURDERING

De viktigste sider ved saken

Slik vi har gitt uttrykk for i vårt brev av 28.11.2005 må anleggelse av brygge på det omsøkte sted vurderes etter plan og bygningsloven § 17-2 og kommuneplanens arealdel. Vi vil nedenfor kommentere bl. a. hvorfor tiltaket rammes av både lovens § 17-2 og kommuneplanen.

Administrasjonen vil først vurdere forholdet til kommuneplanens arealdel og plan og bygningsloven § 17-2 generelt.

Tiltak som ligger innenfor LNF formålet i kommuneplanen og 100 meters beltet kan rammes både av planen og forholdet til plan og bygningsloven § 17-2 om byggeforbud fordi disse gjelder side om side. Arealplanen går imidlertid foran § 17-2 slik at søknad først behandles etter planen. Dersom tiltaket avslås etter planen, er det således ikke aktuelt å behandle saken etter § 17-2.

Området hvor brygga søkes anlagt er ikke vist som byggeområde i kommuneplanens arealdel, men altså som LNF område

Tiltaket må være i overenstemmelse med plan for å kunne tillates.

Kommuneplanens arealdel har bestemmelser om brygger på fritidseiendommer. Det heter i bestemmelsene at :

Nye brygger tillates ikke i LNF – området.

Brygger skal bygges om fellesanlegg for flere eiendommer. Eksisterende og godkjente brygger skal ikke overstige 12 m² dekke.

Sprengning tillates ikke.

Molo/utfylling, flytebrygger og bølgebrytere tillates ikke.

Det er slik at plan og bygningslovens § 17-2 også har noen unntaksbestemmelser hvor byggeforbudet ikke gjelder. Forbudet gjelder ikke reguleringsplaner eller strandplaner eller hvis området er lagt ut til byggeområde i kommuneplanens arealdel.

Som nevnt er området altså vist som LNF område slik at oppføring av brygge vil være i strid med arealbruksformålet i arealplanen. Se over.

I lovens § 17-2 er det listet opp 3 forhold hvor forbudet ikke gjelder og søkeren har vist til punktene 2 og 3. Punkt 2 lyder som følger :

badeanlegg m.v. og toiletanlegg på friluftsområde som er åpent for allmennheten og bygning m.v. for naturvernformål i området som er fredet eller vernet i medhold av naturvernloven.

Punkt 3 lyder som følger :

Brygge på bebygd eiendom til sikring av eierens eller brukerens atkomst.

En brygge som omsøkt vil klart være og ha en privat karakter og kan etter vår oppfatning ikke sies å komme inn under unntaksbestemmelsene i § 17-2 tredje ledd nr. 2.

Den aktuelle eiendom har bryggerett fra tidligere et annet sted i feltet og eiendommen er dermed sikret adkomst til sjøen. Videre skal den omsøkte brygge ikke føres opp på tiltakshavers eiendom, men et annet sted på grunneierens. Den omsøkte brygge kan

etter vår oppfatning ikke sies å komme inn under unntaksbestemmelsene i § 17-2 tredje ledd nr. 3.

Imidlertid er altså slik at kommuneplanens arealdel gjelder foran plan og bygningsloven § 17-2 og den sier at det ikke er tillatt å føre opp ny brygge i LNF område i kommuneplanens arealdel. Det er altså slik at selv om brygga skulle vært omfattet av en av unntaksbestemmelsene ville den allikevel vært i strid med kommuneplanens arealdel og kunne vært avslått med hjemmel i planen.

Oppføring av tiltakene som nevnt over er ikke i tråd med kommuneplanens bestemmelser om tillatt utbygging på en fritidseiendom. Søknaden slik den foreligger må derfor vurderes som en dispensasjon fra kommuneplanens arealdel.

Det aktuelle området er som nevnt utlagt til landbruks, natur og friluftsområde (LNF) i henhold til kommuneplanens arealdel hvor det ikke er tillatt med tiltak utover det bestemmelsene gir adgang til.. For at et tiltak skal kunne tillates må altså det være i overenstemmelse med gjeldende plan, jf. Pbl. § 20-6. De omsøkte tiltak er i strid med arealformålet i planen og er avhengig av dispensasjon for å kunne tillates.

Dispensasjon kan gis dersom det foreligger særlige grunner, jf. plan og bygningsloven § 7. Om det foreligger særlige grunner vil være en vurdering av søkerens begrunnelse for tiltaket opp mot de hensyn som skal ivaretas i og som ligger til grunn i planen. Det må foretas en konkret vurdering. Dersom det skulle foreligge " særlige grunner " kan kommunen vurdere om det er ønskelig å gi dispensasjon. Det er opp til kommunens " frie skjønn " og det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Utgangspunktet i saken er at det er forbud mot det omsøkte tiltak. At det er planer som skal styre utbyggingen og ikke ved dispensasjonspraksis, er omtalt i en rekke dokumenter i de senere årene, samt skjerping av dispensasjonspraksis, f. eks. Stortingsmelding nr. 29 om regional planlegging og arealpolitikk og brev fra miljøverndepartementet av 11.11.1999 og 08.03.2002. Dokumentene er kjent i kommunen fra en mengde saker tidligere.

Vi vil spesielt vise til brev av 11.11.1999 fra miljøverndepartementet om skjerping av dispensasjonspraksis. Det heter i brevet bl. a. at :

Mindre anlegg som brygger, naust og plattinger m.v. i strandsonen representerer også et stort problem på grunn av den samlede virkning slike mindre inngrep får.

Det er også vedtatt rikspolitiske retningslinjer bl. a. for deler av Kragerø hvor dette aktuelle området inngår. I strandsonen forutsettes det at oppføring av nye bygninger, vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse og andre tiltak som hovedregel ikke bør tillates. I de åpne områdene forutsettes det at den videre utvikling av bebyggelse begrenses sterkt. Om det skal tillates en utvikling innenfor eksisterende områder, skal områdene først vurderes i plansammenheng. Det aktuelle stedet ligger i strandsonen vist i kommuneplanens arealdel.

Det aktuelle tiltaket strider mot de rikspolitiske retningslinjer.

Administrasjonen kan ikke se at det foreligger ” særlige grunner ” i denne saken som skulle tilsi at en skulle gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. I området er det anlagt felles brygger og båtplasser og det må påregnes at disse må brukes videre uten ytterligere etablering av brygger. Søkerens subjektive synspunkter kan i denne sammenheng ikke tillegges slik avgjørende vekt at dispensasjon kan gis. Vi vil også vise til at Strandfeltet har adkomst via adkomstveier og parkeringsplasser.

Kragerø kommune fører en meget restriktiv linje på nye tiltak i vannkanten. Dette gjelder både bygg som kommunens planer ikke gir adgang til og til andre tiltak og terrenginngrep. Det har vært et poeng i denne sammenheng i størst mulig grad beholde det inntrykket av landskapet og landskapsbilde som er og ikke tillate tiltak i vannkanten som virker forstyrrende eller skjemmende på dette.

Administrasjonen er av den oppfatning at den omsøkte konstruksjoner vil forsterke inntrykket av bebyggelse i vannkanten på en uheldig måte og vi kan ikke anbefale dette godkjent.

For den enkelte eier av en eiendom kan en sak som denne synes liten, men det er summen av vedtakene på sikt som må være retningsgivende for de beslutninger som tas i dag i den enkelte sak. Det er slik at om en eiendom skulle få tillatelse til tiltak som i denne saken, må det regnes med at svært mange andre eiendommer også vil ha det samme eller kanskje

” litt ” mer. Det er etter vår oppfatning nødvendig å holde en konsekvent linje i disse sakene om en skal ha kontroll på dette i fremtiden. Det vil ikke være urimelig å anta at også andre hytteeiere innenfor Strandfeltet kunne tenke seg en egen brygge langs vannet. Imidlertid er det etablert fellesordninger og disse må videreføres.

Til sist når det gjelder det forhold at det skal være godkjent oppført brygger i området kan vi ikke se at det er godkjent nye brygger i området i de senere år. I denne sammenheng er det grunn til å peke på at bestemmelser om brygger først kom inn i kommuneplanens arealdel i 2003 slik de er inntatt over. Dette ble lagt inn i planen nettopp for å ha en bedre styring med brygger og størrelsene på disse. En hadde da tidligere sett en utvikling hvor ønskene om brygger ble flere og omfanget større.

Når det gjelder brevet fra Løvberget og vedlegget hvor fra Strandfeltet Vel er dette siste et brev fra Vellet til Ola Strand.

I brev av 30.05.1996 mottok Kragerø kommune et brev fra Vellet som omhandlet oppføring av brygger. Kopi av brevet vedlegges.

Dette gjaldt en brygge i tilknytning til eiendommen gnr. 70, bnr. 155 – Kåre Fonnelop. Det viste seg at det på denne eiendommen var påbegynt utvidelse av eksisterende brygge og dette ble stoppet og senere avslått av Kragerø kommune gjennom vedtak i Hovedutvalget for miljø i sak 211/97.

Dette viser at nye brygger og tilbygg til disse ikke har blitt akseptert også tidligere, men hvorvidt det er oppført konstruksjoner uten aksept fra kommunen har vi ingen konkret oversikt over. En skal her merke seg at feltet ble påbegynt utbygget rundt 1970 årene og fremover hvor oppføring av brygger ikke hadde samme fokus som i dag. Det som etter vår mening er et sentralt punkt i denne sammenheng blir kommuneplanens bestemmelser slik de nå lyder ifra 2003.

Målsettingen

Det er en målsetting for Kragerø bygningsråd å følge kommuneplanens arealdel og sentrale føringer ved forvaltning av strandsonen.

Forslag til løsning

Administrasjonen vil foreslå overfor bygningsrådet at det ikke gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for oppføring av brygge på eiendommen gnr. 70, bnr. 1 som omsøkt.

KONSEKVENSER

Ingen.

Andre opplysninger

I brev av 22.02.2006 påklager altså Sophie og Kjell Løvberget bygningsrådets vedtak. I brev av 24.02.2006 rettes noen konkrete punkter i Løvbergets første brev. Kopi av begge brev vedlegges saken som trykt bilag.

SAKSVURDERING

De viktigste sider ved saken

Rådmannen kan ikke se at klagen som følger vedlagt inneholder nye momenter i saken som ikke var kjent ved forrige behandling. Det vil for øvrig ikke være av vesentlig betydning og endre vår innstilling om bryggekonstruksjonen reduseres noe slik det er antydnet i klagen.

Målsettingen

Det er en målsetting for Kragerø bygningsråd å følge kommuneplanens arealdel og sentrale føringer ved forvaltning av strandsonen.

Forslag til løsning

Rådmannen vil foreslå at bygningsrådet ikke tar klagen til følge og opprettholder sitt vedtak i sak 12/06.

KONSEKVENSER

Ingen

NYBYGG BÅTGARASJE, TILBYGG TIL ANNEKS, NY BRYGGE OG TILBYGG TIL BRYGGE - GNR. 30, BNR. 55 - BUVIKA - SKÅTØY - MARIUS TANDBERG.

Saksbehandler: Arnt Rugseth Arkiv: GBNR 30/55
Arkivsaksnr.: 05/03142

| Saksnr. | Utvalg | Møtedato |
|---------|---------------|------------|
| 0040/06 | Bygningsrådet | 22.03.2006 |

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan og bygningsloven § 7 gir bygningsrådet ikke dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for oppføring båtgarasje, brygge med fylling til adkomst og tilbygg til brygge på eiendommen gnr. 30, bnr. 55 som omsøkt. .

Det legges vekt på at søknaden er i strid med kommuneplanens arealdel og det vises til rådmannens saksvurdering.

Med hjemmel i plan og bygningsloven § 7 gir bygningsrådet dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for utbygging av anneks på eiendommen gnr. 30, bnr. 55.

Det legges vekt på at boligeiendommer med eksisterende anneks får samme muligheter til utbygging av slike gamle bygg som fritidseiendommer, men også samme begrensninger.

Det er et vilkår at annekset ved utbygging må flyttes til hovedbebyggelsen på eiendommen for å danne tun med denne. Ny melding må innsendes i tråd med bestemmelsene for anneksutbygging i kommuneplanens bestemmelser § 2.2.

Naboens merknader til saken er ikke tatt til følge.

Kragerø, den 23.02.2006

Arnt Rugseth
Bygningssjef

SAKSOPPLYSNINGER

Saken ekspederes til: ark. Sigurd Bothner, Marius Tandberg, Kjell Bamle.

Som trykte vedlegg følger:

Kart

Tegninger

Brev, datert 19.01.2006 fra ark. Sigurd Bothner

Brev, datert 09.01.2006 fra Kjell Bamle.

Brev, datert 24.11.2005 fra Marius Tandberg

Brev, datert 29.12.2005 fra Marius Tandberg.

Bakgrunnen for saken

I brev av 19.01.2006 sender ark. Sigurd Bothner, Kragerø, p.v.a. Marius Tandberg, Drammen, inn meldinger om tiltak på båtgarasje, tilbygg til anneks, ny brygge og tilbygg til brygge på eiendommen gnr. 30, bnr. 55.

Saksbeskrivelse

Eiendommen ligger i Buvika på Skåtøy og er et gammelt småbruk. Hovedbebyggelsen ligger ca. 150 m fra vannet og består av hovedhus, bryggerhus, låve og hønsehus. Nede ved vannet ligger et lite bygg på 13 m² og 2 eksisterende brygger og en flytebrygge.

Meldingene går ut på å bygge et nytt båthus med et bygningsvolum på 50 m² som er lagt slik at båter kan ligge på vannet under tak.

Videre søkes det om å bygge tilbygg til den eksisterende bygning nede ved vannet som blir betegnet som anneks slik at dette blir totalt på 30 m²

Det søkes videre om å bygge en ny brygge med en lengde langs land på 8 m og en bredde på 4 m. Totalt vil denne brygga ha et areal på 16 m² mens det i meldingen er oppgitt at den ikke skal overstige 12 m². Innenfor denne brygga skal det foretas en utfylling i 12 m lengde som del av adkomst til brygga. Denne brygga skal fungere for naboeiendommer som har bryggerett på stedet.

Eksisterende flytebrygge og brygge ved båthuset skal opprettholdes og det søkes om å bygge tilbygg til en eksisterende brygge langs odden. Denne er i dag på ca, 2 x 5 m og søkes utvidet til en lengde på 14 m og med en maksimal bredde på 3,5 m.

Totalt vil disse 3 bryggene til eiendommen ha et areal på ca. 54 m².

Da vi fikk inn meldingene sendte vi følgende brev datert 07.02.2006 til partene :

**NYBYGG BÅTGARASJE BUVIKA SKÅTØY G/BNR. 30/55 MARIUS
TANDBERG**

Viser til Deres meldinger og brev mottatt her den 24.01.2006.

Meldingene går ut på å føre opp et nytt båthus, et erstatningsanneks, tilbygg til brygger og nye brygger.

Alle ovennevnte tiltak er avhengig av dispensasjoner for eventuelt å bli godkjent og må først behandles som sådanne. Om dispensasjon skulle bli innvilget for alle tiltakene eller ett av tiltakene, kan selve byggesaken som sådann i ettertid vurderes som melding.

*Det er ingen saksbehandlingsfrister for dispensasjonssaker og **det må ikke påbegynnes arbeid med tiltakene før eventuelle tillatelser er gitt.***

Når det gjelder annekset er det nødvendig at vi kan foreta befaring og komme inn i bygget. Vi vil be om en tilbakemelding på hvordan dette praktisk kan la seg løse. Sakene vil ikke bli behandlet før vi har foretatt denne befaringen.

Sakene blir liggende i bero her i påvente av ovennevnte.

Andre opplysninger

Området og odden hvor det nå søkes om bebyggelse er vist i kommuneplanens arealdel som LNF område.

Området opp fra enden av vika og opp mot gårdsbebyggelsen er i arealdelen vist som naturvernområde med verneinteresse Beitemark/kulturlandskap.

Naboen Kjell Bamle har i sitt brev av 09.01.2006 hatt merknader til plassering av båtgarasjen. Kopi av hans brev følger vedlagt saken som trykt bilag.

Denne eiendommen er som nevnt et gammelt småbruk med bolig med boplikt. Da nåværende eier kjøpte dette stedet i 2004 ble fra han sendt inn egenerklæring om konsesjonsfrihet idet det ble bekreftet at eiendommen skulle brukes som helårsbolig. Erklæringen er bekreftet 06.05.2004.

Den 22.11.2005 ble det fra vår enhet sendt følgende brev til Marius Tandberg :

**BUVIKA GNR. 30 BNR. 55 - KONSESJONSVILKÅR BRUK SOM
HELÅRSBOLIG**

Det vises til egenerklæring datert 06.05.2004 hvor det bekreftes at eiendommen Buvika gnr. 30 bnr. 55 skal brukes som helårsbolig.

Kragerø kommune fører regelmessig kontroll med at bekreftelsen på egenerklæringene om bruk som helårsbolig blir fulgt opp bl.a. ved samarbeid med

*Kragerø folkeregister. Ved henvendelse dit har vi fått opplyst at det pr. 22.11.2005 ikke var registrert noen som oppgir gnr. 30 bnr.55 som sin boligadresse. Etter konsesjonsloven §§ 6 og 7 er en boligeiendom i bruk som helårsbolig når erververen eller andre er registrert bosatt på eiendommen etter reglene i lov om folkeregistrering. For å unngå misforståelser om konsesjonsvilkåret overholdes må vi be om en redegjørelse. Denne må vi be om innen **3 uker** fra dette brevet er mottatt og den må være **skriftlig**.*

Etter konsesjonsloven har Kragerø kommune plikt til å føre kontroll med at konsesjons-vilkårene blir overholdt. Brudd på konsesjonsvilkåret om bruk som helårsbolig regnes som vesentlig og kan medføre at konsesjonen kan bli trukket tilbake. Dette brevet er et varsel om at slik prosess vil bli satt igang hvis vi finner at konsesjonsvilkåret om helårsbruk ikke overholdes.

Tandberg svarte på dette gjennom sitt brev av 24.11.2005. Han bekrefter at han ikke har meldt flytting til eiendommen. Dette skyldes ifølge brevet at han ” er gift og har tre barn som går i skole. Slik norsk lov er kan jeg ikke alene melde flytting uten at min familie følger med.” Videre sies det at i følge loven må ikke meldes flytting for å oppfylle boplikten. Boplikten kan overholdes ved at eiendommen er i bruk mer enn 181 dager. Kopi av dette brevet følger saken som trykt bilag.

Enhet for bygg og areal sendte etter dette følgende brev datert 29.11.2005 til Tandberg :

BUVIKA GNR. 30 BNR. 55 - KONSESJONSVILKÅR BRUK SOM HELÅRSBOLIG

Det vises til Deres brev datert 24.11.2005.

I Lov 28.november 2003 nr. 98 om konsesjon for erverv av fast eiendom m.m. § 6 (om bopliktens innhold) heter det :

”Erverver som etter § 5 annet ledd har boplikt på en eiendom, skal ta eiendommen som sin reelle bolig. En eiendom er tatt som reell bolig hvis eieren er registrert bosatt på eiendommen etter regler fastsatt i eller i medhold av lov 16. januar 1970 nr. 1 om folkeregistrering.

En eier som over tid overnatter på eiendommen minst 50 prosent av nettene, men som ikke oppfyller vilkåret om registrering i folkeregisteret, jf. første ledd, fordi eierens øvrige husstand er bosatt et annet sted, må gi kommunen melding om hvordan bosettingsforholdet vil bli ordnet. Meldingen må sendes skriftlig innen utløpet av ett år. Departementet avgjør om boplikten kan anses oppfylt på den måten eieren har gjort rede for”.

Kommunene er delegert å godkjenne meldinger om 50 % døgnhvile.

Kragerø kommune kan ikke se å ha mottatt noen melding om hvordan bosettingsforholdet vil bli ordnet innen den fastsatte fristen på 1 år. I saker der slik melding blir godkjent stilles det krav om en årlig plan hvor det framgår når døgnhvilen er planlagt og en årlig rapport om hvordan den er gjennomført. Hvis det

oppstår tvil om gjennomføringen kan det stilles krav om ytterligere dokumentasjon eks. kvitteringer , billetter og lignende.

Før vi eventuelt kan godkjenne en melding om 50 % døgnhvile må vi be om en skriftlig redegjørelse for hvordan man har tenkt å innrette bosettingen kommende år. Har vi ikke mottatt slik tilbakemelding innen 2.januar 2006 vil vi legge saken fram til politisk behandling som brudd på konsesjonsvilkåret.

Marius Tanberg svarer på vårt brev i sitt brev av 29.12.2005. Han lister her opp plan for døgnhvile gjennom året. Kopi av brev følger saken som trykt bilag.

SAKSVURDERING

De viktigste sider ved saken

Administrasjonen vil først vurdere forholdet til kommuneplanens arealdel og plan og bygningsloven § 17-2 generelt for deretter å vurdere det enkelte tiltak i forhold til dette.

Tiltak som ligger innenfor LNF formålet i kommuneplanen og 100 meters beltet kan rammes både av planen og forholdet til plan og bygningsloven § 17-2 om byggeforbud fordi disse gjelder side om side. Arealplanen går imidlertid foran § 17-2 slik at søknad først behandles etter planen. Dersom tiltaket avslås etter planen, er det således ikke aktuelt å behandle saken etter § 17-2.

Tiltaket må være i overenstemmelse med plan for å kunne tillates.

Etter plan og bygningsloven § 17-2 er det forbud mot bygninger, anlegg og konstruksjoner i 100 meters beltet og det er i utgangspunktet de samme kriteriene som må legges til grunn ved vurderinger av tiltak i LNF områder om ikke arealdelen i kommuneplanen gir adgang og bestemmelser om nærmere angitte tiltak.

Alle de aktuelle tiltakene i denne saken som båtgarasje, tilbygg til anneks, ny brygge og tilbygg til brygge er etter rådmannens syn bygninger og konstruksjoner som klart kommer innfor plan og bygningsloven § 17-2.

Vi vil som nevnt over da behandle saken først etter kommuneplanens arealdel.

Oppføring av tiltakene som nevnt over er ikke i tråd med kommuneplanens bestemmelser om tillatt utbygging i LNF områder. Søknaden slik den foreligger må derfor vurderes som en dispensasjon fra kommuneplanens arealdel.

Det aktuelle området er som nevnt utlagt til landbruks, natur og friluftsområde (LNF) i henhold til kommuneplanens arealdel hvor det ikke er tillatt med tiltak utover det bestemmelsene gir adgang til.. For at et tiltak skal kunne tillates må altså det være i overenstemmelse med gjeldende plan, jf. Pbl. § 20-6. De omsøkte tiltak er i strid med arealformålet i planen og er avhengig av dispensasjon for å kunne tillates som nevnt.

Dispensasjon kan gis dersom det foreligger særlige grunner, jf. plan og bygningsloven § 7. Om det foreligger særlige grunner vil være en vurdering av søkerens begrunnelse for tiltaket opp mot de hensyn som skal ivaretas i og som ligger til grunn i planen. Det må foretas en konkret vurdering. Dersom det skulle foreligge ” særlige grunner ” kan kommunen vurdere om det er ønskelig å gi dispensasjon. Det er opp til kommunens ” frie skjønn ” og det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Utgangspunktet i saken er at det er forbud mot de omsøkte tiltak. At det er planer som skal styre utbyggingen og ikke ved dispensasjonspraksis, er omtalt i en rekke dokumenter i de senere årene, samt skjerping av dispensasjonspraksis, f. eks. Stortingsmelding nr. 29 om regional planlegging og arealpolitikk og brev fra miljøverndepartementet av 11.11.1999 og 08.03.2002. Dokumentene er kjent i kommunen fra en mengde saker tidligere.

Vi vil spesielt vise til brev av 11.11.1999 fra miljøverndepartementet om skjerping av dispensasjonspraksis. Det heter i brevet bl. a. at :

Mindre anlegg som brygger, naust og plattinger m.v. i strandsonen representerer også et stort problem på grunn av den samlede virkning slike mindre inngrep får.

Det er også vedtatt rikspolitiske retningslinjer bl. a. for deler av Kragerø hvor dette aktuelle området inngår. I strandsonen forutsettes det at oppføring av nye bygninger, vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse og andre tiltak som hovedregel ikke bør tillates. I de åpne områdene forutsettes det at den videre utvikling av bebyggelse begrenses sterkt. Om det skal tillates en utvikling innenfor eksisterende områder, skal områdene først vurderes i plansammenheng. Det aktuelle stedet ligger i strandsonen vist i kommuneplanens arealdel.

De aktuelle tiltakene strider mot de rikspolitiske retningslinjer.

Kragerø kommune fører en meget restriktiv linje på nye tiltak i vannkanten. Dette gjelder både bygg som kommunens planer ikke gir adgang til og til andre tiltak og terrenginngrep. Det har vært et poeng i denne sammenheng i størst mulig grad beholde det inntrykket av landskapet og landskapsbilde som er og ikke tillate tiltak i vannkanten som virker forstyrrende eller skjemmende på dette.

Administrasjonen er av den oppfatning at de omsøkte konstruksjoner vil forsterke inntrykket av bebyggelse i vannkanten på en uheldig måte og de virker ” rotete ” i landskapsbilde. De resterende ubebygde områdene på denne aktuelle odden bør ligge som det ligger og ikke nedbygges ytterligere av ulike konstruksjoner.

Når det så gjelder de konkrete tiltakene kan vi med bakgrunn i ovennevnte vurderinger ikke gå inn for at det bygges en ny båtgarasje på stedet som omsøkt. Det er riktig som søkeren anfører i sitt brev av 19.01.2006 at det i noen enkelte tilfeller i skjærgården har blitt akseptert slike bygg på boligeiendommer. Imidlertid har det i disse tilfellene blitt godtgjort at det har vært nødvendig for eieren å nytte båt daglig til sitt arbeid på fastlandet.

Dette er ikke godtgjort i denne saken og vi kan derfor ikke se at denne saken er direkte sammenlignbar med andre saker hvor det er gitt tillatelse.

Når det gjelder tilbygg til den bygningen som står på odden i dag og som er på 13 m² er denne i søknaden betegnet anneks. En har ved befaring vært inne i bygningen og den hadde et enkelt uisolert bordgulv, veggene og tak hadde innvendig kledning og det var en kjøkkenbenk, skap og hyller. Videre var det satt inn en løs køyeseng.

Slik bygningen fremsto er det vår oppfatning at den i dag må aksepteres som et anneks, en bygning med rom for varig opphold.

Nå er det slik i kommuneplanens arealdel at for boligeiendommer er det ingen bestemmelser om tillatt utbygging av slike bygninger og en videre utbygging vil være i strid med arealdelen.

Det er bestemmelser for mulig utbygging av eksisterende annekser på fritidseiendommer. Her heter det i bestemmelsen bl.a. at :

- ?? Det kan bygges ut ett anneks på hver fritidseiendom
- ?? Eksisterende anneks skal være på minst 10 m² b.y.a. og kan da bygges ut til maks. 30 m².
- ?? Annekset skal ligge i umiddelbar nærhet av eiendommens hovedbebyggelse (danne tun)
- ?? Takvinkelen skal på den enkelte bygning skal harmonisere med den øvrige bebyggelsen.

Det er ytterligere detaljerte bestemmelser, men i denne sammenheng går vi ikke nærmere inn på disse.

Rådmannen ser det slik at det kan virke urimelig at en fritidseiendom skal ha anledning til å bygge ut gamle bygninger som i dag fremstår som annekser, men at dette ikke skulle praktiseres på samme måte for gamle boligeiendommer og småbruk som også kan ha slike bygg.

Skal det på en boligeiendom eller småbruk gis mulighet for slik utbygging med de fordelene dette gir, må også de samme vilkårene gjelde.

I denne konkrete saken vil dette bety at rådmannen vil anbefale at det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel til utbygging av eksisterende anneks, man at dette i tråd med vilkårene som nevnt over må flyttes til hovedbebyggelsen på eiendommen for å danne tun med denne.

Det følger også av alminnelige forvaltningsmessige prinsipper at det i utgangspunktet er anledning til å knytte vilkår til et begunstigende forvaltningsvedtak. Vilkåret som stilles må ha saklig sammenheng med vedtaket og må ikke være uforholdsmessig tyngende.

Etter vår oppfatning må vi vurdere plasseringen av annekset i forhold til kravet om tunplassering med hovedbebyggelsen på eiendommen

Administrasjonen mener at lokaliseringskravet for utbygging slik den er formulert i kommuneplanen ikke er imøtekommet om det tillates en utbygging av annekset på det stedet hvor det eksisterende annekset står.

Vi er av den oppfatning av bygget slik det står har en uheldig plassering i landskapet og bygget har vel mest sannsynlig opprinnelig vært et naust til eiendommen i forbindelse med bryggene. At

bygningen i dag må aksepteres som et annekts har sin bakgrunn i den stand den er i nå når vi ikke har papirer på bygningen fra tidligere.

Det er nettopp slike tilfeller som dette aktuelle kommuneplanens bestemmelser er ment å skulle fange opp. Forutsetningen for å erstatte slike bygninger eller utvide dem etter annektsreglene er at de flyttes og ” skal ligge i umiddelbar nærhet av eiendommens hovedbebyggelse, (danne tun.)

Det å begrense inntrykket at bebyggelse i vannkanten var et poeng da bestemmelsene i kommuneplanen ble utformet. Dette er bestemmelser som er tatt ifra den tidligere kystsoneplanen som var en kommunedelsplan og tidligere kommuneplan.

Før bestemmelsen om å tillate utbygninger av eksisterende annekser på fritidseiendommer ble tatt inn i kystsoneplanen i 1992 ble slike søknader stort sett avslått. Da bestemmelsen ble tatt inn og siden videreført i kommuneplanens arealdel, var det en forutsetning at om det skulle tillates utbygning av disse bygningene så skulle de flyttes inn til hovedhytta for å danne tun med denne og dermed samle bebyggelsen.

Formålet med dette var altså både å begrense inntrykket av bebyggelse i vannkanten og frigi eventuelle arealer med friluftsinnteresser som annekset la beslag på.

Administrasjonen er altså av den oppfatning at annekset ved utbygging bør få en annen plassering enn der hvor det bygget ligger i dag. Vi er altså av den oppfatning at annekset bør flyttes til området ved hovedbebyggelsen og ligge i tun med bebyggelsen her. Det burde her være fullt mulig å finne en akseptabel plassering. Ved å plassere annekset på dette stedet vil en få samlet bebyggelsen på eiendommen.

Vi kan ikke se at dette vilkåret skulle være spesielt tyngende. Videre er vi av den oppfatning at vilkåret har saklig sammenheng med vedtaket og begrunnelsen som er gitt over.

Det må her sendes inn ny melding med nye tegninger og kart som viser plassering.

Når det så gjelder den nye brygga og fyllingen på nordsiden av odden kan vi med bakgrunn i det som er sagt over i det generelle ikke anbefale at det gis dispensasjon for brygga og fyllingen. Dette vil føre til en ytterligere nedbygging av strandlinjen som ikke er ønskelig.

Eiendommen har i dag et totalt bryggeareal på 34 m² med 2 brygger og en flytebrygge. Dette er i forhold til hva som normalt blir godkjent i dag et meget stort areal. Rådmannen kan derfor ikke gå inn for å anbefale en dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for ytterligere en økning av bryggearealet med tilbygg til brygge slik det er omsøkt ut fra de synspunktene vi har gitt uttrykk for over.

Imidlertid vil vi kunne gå inn for en ombygging av bryggene om det skulle være tjenlig for eieren, men da fortrinnsvis ved å samle bryggene noe og innenfor det eksisterende areal.

Når det gjelder naboens merknad til plassering av båtgarasjen er ikke denne aktuelle idet vi ikke anbefaler bygget godkjent. Imidlertid vil vi gi uttrykk for at vi ikke kan se at bygget om det hadde

blitt oppført på det omsøkte sted ville hatt vesentlige innvirkninger på de forhold Bamle fremmer i sitt brev.

Målsettingen

Det er en målsetting for Kragerø bygningsråd å følge kommuneplanens arealdel og sentrale føringer for forvaltningen av strandsonen.

Forslag til løsning

Rådmannen vil foreslå overfor bygningsrådet at det ikke gis tillatelse til oppføring av båtgarasje, ny brygge og fylling og tilbygg til brygge på eiendommen gnr. 30, bnr. 55.

Rådmannen vil foreslå overfor bygningsrådet at det gis tillatelse til utbygging av anneks mot at dette flyttes til hovedbebyggelsen på eiendommen danner tun med denne.

KONSEKVENSER

Saken har ingen konsekvenser for Kragerø kommune.

FRADELING AV TOMT KRAGERØ KAPELLANGÅRD G/BNR. 12/186 UTSIKTEN 7

Saksbehandler: Arne Fuglestad Arkiv: GBNR
12/Opplysningsvesenets fond
Arkivsaksnr.: 06/00096

| Saksnr. | Utvalg | Møtedato |
|----------------|---------------|-----------------|
| 0041/06 | Bygningsrådet | 22.03.2006 |

Rådmannens forslag til vedtak:

Bygningsrådet godkjenner etter plan- og bygningslovens § 63 at tidligere gbnr. 41/170 skilles ut som egen boligtomt. Rådet ønsker å signalisere slik det fremgår av saksfremstillingen at det må påregnes visse begrensninger i bygningsmassen på tomta, og forventer plassering og utforming av en ny bolig godt tilpasset tomta og dens bygde omgivelser.

Kragerø, den 3. mars 2006

Arnt Rugseth
Bygningssjef

SAKSOPPLYSNINGER

Saken ekspederes til:

Statskog SF.

Som trykte vedlegg følger:

Oversiktskart.

Følgende dokumenter finnes i saksmappen:

Komplett søknad om deling.

Bakgrunnen for saken

Kommunen mottok søknad om deling fra Statskog 09 01 06.

Saksbeskrivelse

Eiendommen Kragerø kapellangård som ble etablert i 1923 som gnr. 12, bnr. 186, ble ved servitutt i 1975 sammenføyd med gnr.12, bnr. 893 som besto av tre små parseller og gnr. 41, bnr. 170 som var en større parsell på 675m².

Nå ønsker man å skille ut gnr. 41, bnr. 170 som egen boligtomt. Tomta er idag bebygd med kapellangårdens garasje.

Andre opplysninger

En bolig på tomta vil enkelt kunne koples til kommunal vei- og ledningsnett.

SAKSVURDERING

De viktigste sider ved saken

Dette vil bli en utmerket boligtomt, men som utfyllingstomt midt inne mellom tre etablerte boliger, vil det måtte gis visse føringer for bebyggelsen på tomta siden området ikke er regulert, og det følgelig ikke finnes tilhørende bestemmelser som kunne ha sagt noe i den forbindelse.

Tomta har en markert kolle som må sprenges bort for å plassere huset. Dette må legges så nært opp mot veien som mulig, anslagsvis der garasjen ligger i dag, og med gulvnivå tilnærmet som i kapellangården. Høyden er det vanskelig å si noe eksakt om, for bygningsutformingen vil være avgjørende i forhold til den evt. sjenanse som bygningen vil påføre nabobebyggelsen.

Målsettingen

Akseptere fortetting i bynære områder når dette kan gjennomføres med akseptable ulemper for omkringliggende etablert bebyggelse.

Forslag til løsning

Godkjenne delingen samtidig som en presiserer at bygningsmyndigheten vil stå fritt i sin vurdering av byggesaken i forhold til evt. nabomerknader og tilpasning til omkringliggende

bebyggelse.

KONSEKVENSER

Ingen for Kragerø kommune.

**MELDING TILBYGG BOLIG STORKOLLVN. 19 G/BNR. 12/774 - T. GUNDERSEN
SØKNAD OM DISPENSASJON FRA AVSTAND TIL NABOGRENSE**

| | | |
|----------------|----------------|--------------------|
| Saksbehandler: | Arne Fuglestad | Arkiv: GBNR 12/774 |
| Arkivsaksnr.: | 06/00173 | |

| | | |
|----------------|---------------|-----------------|
| Saksnr. | Utvalg | Møtedato |
| 0042/06 | Bygningsrådet | 22.03.2006 |

Rådmannens forslag til vedtak:

Bygningsrådet viser til rådmannens saksfremstilling og godkjenner meldte tiltak. Rådet gir med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7 dispensasjon fra avstandsbestemmelen i samme lovs § 70-2 for å legge tilbygget inntil 1m fra nabogrensen. Det vektlegges at dette er den eneste tilbyggsløsningen som løser behovet for større stue i Gundersens bolig.

Naboprotesten er ikke etterkommet da en ikke kan se at nabo Bendiksen i særlig grad sjeneres av tiltaket.

Kragerø, den 3. mars 2006

Arnt Rugseth
Bygningssjef

SAKSOPPLYSNINGER

Saken ekspederes til:

Elisiv Braatø / Trond Gundersen, Liv Gerd og Kaare Bendiksen.

Som trykte vedlegg følger:

Situasjonskart.

Følgende dokumenter finnes i saksmappen:

Komplett "Melding om tiltak".

Bakgrunnen for saken

Kommunen mottok "Melding om tiltak" fra Trond Gundersen 17 01 06.

Saksbeskrivelse

Meldingen går på overbygg over inngangspartiet og en utvidelse av stua på 16m² mot syd/vest.

Hushjørnet ligger idag 2,5m fra nabogrensen, når tilbygget kommer blir nærmeste hjørne bare 1m fra den samme nabogrensen. Det søkes dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i plan- og bygningsloven for dette.

Andre opplysninger

Storkollveien 19 ligger innenfor reguleringsplanen for Rørvik /Storkollen fra 1960.

Det foreligger protest til saken fra nabo Liv Gerd og Kaare Bendiksen i Storkollveien 21. I brev av 19. januar gir de uttrykk for skepsis til byggeplanene, og mener at kvaliteten på deres uteplass vil bli sterkt redusert ved å få et bygg så nært innpå.

SAKSVURDERING

De viktigste sider ved saken

For å få en større stue synes den valgte løsningen å være den eneste mulige. Tilbygget plasseres i bakkant av eksisterende terrasse, og vil nødvendigvis i forhold til bakenforliggende, - og mye høyere liggende -, nabo, virke som en levegg / skjerm mellom de som oppholder seg på hhv. Gundersens terrasse og på uteplassen hos Bendiksen. Det må etter rådmannens vurdering være en fordel.

Takvinkelen på tilbygget er senket mer enn ønskelig for ikke å influere på Bendiksens utsikt, og dette har man oppnådd. Tilbyggets tak vil kun ta sikten mot noen furutrær lenger borte i feltet fra Bendiksens uteplass.

Byggesaken er avhengig av dispensasjon fra avstandsbestemmelsen. Mange av husene langs Storkollveien er plassert mindre enn 4m fra tomtegrense. Så også dette huset som allerede nevnt. Avstanden mellom bygningene er imidlertid godt over 8m, slik at brannforskriftenes bestemmelser overholdes.

Hadde bygningene lagt på samme nivå, ville en hatt mer forståelse for Bendiksens argumentasjon, men nå kan en ikke se at det har noen praktisk betydning om man ligger 1 eller 2,5m fra grensen, og vil derfor anbefale omsøkt dispensasjon fra pbl. § 70-2 gitt.

Målsettingen

Innvilge dispensasjon når særlige grunner taler for det.

Forslag til løsning

Godkjenne byggesaken. Det vektlegges at dette er den tilbyggsløsningen som løser behovet for større stue. Tomteutnyttelsen er begrenset med den plasseringen på tomta som huset har.

KONSEKVENSER

Ingen for Kragerø kommune.

RINDE NORDRE GNR. 65 BNR. 9 , 39 - SØKNAD FRADELING AV LAGERPLASS

Saksbehandler: Bjørn Ørvik Arkiv: GBNR 65/Rinde
Arkivsaksnr.: 06/00199

| Saksnr. | Utvalg | Møtedato |
|----------------|-------------------------|-----------------|
| 0015/06 | Hovedutvalg for samfunn | 16.02.2006 |
| 0043/06 | Bygningsrådet | 22.03.2006 |

Rådmannens forslag til vedtak:

Bygningsrådet gir med hjemmel i bygningslovens § 7 ikke dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av lagerplass på Rinde Nordre gnr. 65 bnr. 9 m.flere.

Det er vektlagt at det på eiendommen i reguleringsplanen for Riksvei 38 Eklund – Sannidal er avsatt areal som kan nyttes til det formål det søkes fradeling for.

Behandling/vedtak i Hovedutvalg for samfunn den 16.02.2006 sak 0015/06**Behandling:**

Inge O.Rønning fremmet følgende forslag til vedtak:

”Kragere kommune imøtekommer søknad om fradeling av lagerplass fra Rinde Nordre, gbnr. 65/9 m.fl.”

Rønning forslag vedtatt med 4 mot 3 stemmer.

Vedtaket blir etter dette:

Kragere kommune imøtekommer søknad om fradeling av lagerplass fra Rinde Nordre, gbnr. 65/9 m.fl.

Kragere, den 07.03.06

Arnt Rugseth
Bygningsjef

SAKSOPPLYSNINGER

Saken ekspederes til:

- Thor Rinde , Sannidals vn. 227 3770 Kragerø. (Klageskjema vedlegges)

Som trykte vedlegg følger:

- Kart
- Vedlegg søknad datert 16.02.2006.
- Sak 0015/06 Hovedutvalg for samfunn – behandling etter jordloven.

Følgende dokumenter finnes i saksmappen:

- Søknadsskjema (deling /kartforretning) m. vedlegg og kart.
- Sak 0015/06 Hovedutvalg for samfunn – behandling etter jordloven.

Bakgrunnen for saken

Søknader om deling av landbrukseiendommer må først behandles etter jordlovens bestemmelser. Hovedutvalg for samfunn har myndighet til å avgjøre slike søknader. Søknaden er ikke endelig godkjent før det foreligger godkjenning etter plan- og bygningsloven.

Saksbeskrivelse

Thor Rinde eier av Rinde Nordre gnr. 65 bnr. 9 og 39 søker tillatelse til å dele fra en tomt på ca. 5 – 7 da.. Tomta ligger på østsiden av Lyngdalsbekken på sørsiden av traktorveien som krysser bekken. I nord grenser tomten til dyrka mark – det samme delvis i sør. På selve tomten er det tidligere tømt bark fra Vafoss Bruk og den brukes bl.a. som oppstilling/lagerplass i forbindelse med drifta av gården.

Av søknaden framgår at tomten er tatt med som en verdi i forbindelse med eierskiftet på Rinde Nordre. Sønnen Olaf skal overta gården med driftsbygning og det gamle hovedhuset. Det andre bolighuset på bruket som tidligere er tillatt fradelt skal datteren Asborg overta. Som del av eierskiftet ønsker datteren også å overta tomten det søkes om fradeling for. Ektefellen hennes er entreprenør og trenger lagerplass for anleggsmaskiner.

Etter arealplanen for Kragerø kommune er den aktuelle tomten vist som LNF-område. Hovedutvalg for samfunn har gjort vedtak om å tillate fradeling etter jordloven. Saksframstillingen fra hovedutvalget følger som vedlegg.

Andre opplysninger

I vedtatt reguleringsplanen for Riksvei 38 Eklund – Sannidal er tillatt omdisponert et jordbruksareal på ca. 4-5 da. tilhørende Rinde Nordre til forretning/kontor/industri formål. Dette arealet ligger ca. 300 m. nord for parsellen som søkes fradelt.

SAKSVURDERING

Rådmannen legger til grunn at arealet som søkes fradelt skal nyttes til annet formål enn landbruk. Etter kommunens arealplan er det ikke lagt opp til slik arealbruk. I reguleringsplanen for Riksvei 38 Eklund – Sannidal er det allerede satt av areal på Rinde Nordre til formål som kan dekke de behov som beskrives i søknaden.

PÅBYGG/ENDRING HYTTE - KIRKEHOLMEN - ANDREAS RØDØ - GBNR.12/385

Saksbehandler: Arnt Rugseth
Arkivsaksnr.: 06/00288

Arkiv: GBNR 12/385

| Saksnr. | Utvalg | Møtedato |
|----------------|---------------|-----------------|
| 0044/06 | Bygningsrådet | 22.03.2006 |

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan og bygningsloven § 74, nr. 2, konfr. § 92, siste ledd, godkjenner bygningsrådet ikke den foreslåtte endring med påbygg og fasadeendring på fritidsboligen på eiendommen gnr. 12, bnr. 385.

Det legges vekt på idet det vises til rådmannens saksvurdering at området fremstår i det alt vesentlige i sin opprinnelig form, både enkeltbygninger og område som helhet og at dette må bevares for fremtiden.

Kragerø, den 06.03.2006

Arnt Rugseth
Bygningssjef

SAKSOPPLYSNINGER

Saken ekspederes til: Agnes Merete/Andreas Rødø, arkitektkontoret Børve og Borchsenius as,

Som trykte vedlegg følger:

Kart

Tegninger

Brev, datert 10.02.2006 fra arkitektkontoret Børve og Borchsenius as

Brev, datert 09.02.2006 fra Agnes Merete og Andreas Rødø

Bakgrunnen for saken

Den 31.01.2006 fikk Kragerø Kommune inn tegninger på bygning på eiendommen gnr. 12, bnr. 385.

Saksbeskrivelse

Eiendommen ligger på sydsiden av Kirkholmen mot Tåtøy ganske langt inn i sundet mellom disse øyene.

Da vi fikk inn tegningene sendte vi følgende brev til Rødø :

***PÅBYGG/ENDRING HYTTE - KIRKEHOLMEN - ANDREAS RØDØ -
GBNR.12/385***

Viser til Deres tegninger mottatt her den 31.01.2006.

De mottatte papirer bestående av en tegning og kvittering for sendt nabovarsel er for mangelfullt til å kunne vurderes som en melding eller søknad.

Det må sendes inn tegninger eller bilder av bygget slik det er i dag og de innsendte tegninger må klart vise hva som skal gjøres. Dette bør også beskrives kort i brev.

Videre må det følge med skjema for melding eller søknad. Om De velger melding må det også være en søknad om ansvarlig utførende og kontrollerende for utførelsen fordi det skal gjøres tiltak på taket.

Administrasjonen vil allerede nå gjøre oppmerksom på at vi i utgangspunktet er svært skeptiske til at byggene på denne delen av Kirkeholmen endres fra sin opprinnelige form og uttrykk til noe som ikke har rot i byggets historie. Hele strandlinjen på Kirkeholmen har sin form og det å endre dette ved ulike påbygninger eller fasademessige endringer er ikke kurant og administrasjonen vil for sin del forsøke så langt som mulig å bevare inntrykket av hver enkelt bygning og hele området slik det fremstår.

Med bakgrunn i ovennevnte bør De også redegjøre nærmere for husets alder og De bør begrunne søknaden.

Saken blir liggende i bero her i påvente av ovennevnte.

Det må ikke påbegynnes arbeid med tiltaket før en eventuell tillatelse foreligger.

Den 14.02.2006 får vi inn ” melding om tiltak ” på oppføring av ark og fasadeendring av fritidsboligen. Det fulgte nå med brev datert 09.02.2006 fra Agnes Merete og Andreas Rødø hvor de redegjør for byggets alder som skriver seg fra tidlig på 1950 tallet. Videre redegjør de for behovet for oppbyggingen av arken..

De kommer også i sitt brev inn på de utbyggingene som har foregått på Lille Kirkholmen og Tåtøy. Mange av bygningene her har arker og de vil finne det svært urimelig om ikke også de skulle få tillatelse til en slik utbygging. Kopi av Deres brev følger saken som trykt bilag.

Med meldingen følger også et brev datert 10.02.2006 fra Børve og Borchsenius arkitektkontor. De redegjør for bygningen og mener det er tilrådelig med den omsøkte påbygging og endring. Kopi av brevet følger saken som trykt bilag.

Andre opplysninger

Området ligger i LNF område i kommuneplanens arealdel.

Under punkt 2. 2 om fritidsbebyggelse generelt heter det i kommuneplanens arealdel heter bl. a. at :

Eventuell utvidelse av disse tiltakene må :

- *ikke virke privatiserende på bruk av områder som allmennheten kan benytte.*
- *Utformes slik at bebyggelsens fjernvirkning bedres.*
- *Eksisterende vegetasjon og terreng skal bevares.*

Nye hytter tillates ikke oppført.

Det kan ikke foretas utvidelse av eksisterende hytter med tilhørende bygninger utover det som er angitt i følgende bestemmelser.

Innenfor disse skal det vurderes lokale tilpasninger ihht. plan og bygningsloven §§ 70, 74,2 og 92.

Fritidsbebyggelsen skal ikke virke dominerende og skal i utgangspunktet fremstå som enetasjes bygninger. Alle bygninger og anlegg skal gis en harmonisk og stedstilpasset utforming.

SAKSVURDERING

De viktigste sider ved saken

Eiendommen ligger som nevnt i LNF område i kommuneplanens arealdel og helt i vannkanten. Det er derfor nødvendig å avklare om de omsøkte tiltak rammes av plan og bygningsloven § 17-2 om byggeforbud i loven.

For at arbeidet skal rammes av lovens § 17-2 er det krav til at bygningen skal ” endres vesentlig.” Hva som bygningsmessig sett er en ” vesentlig ” endring må vurderes konkret ut fra lovens formål. Det er i litteraturen gitt eksempler på vesentlige utvidelser som f. eks. fordobling av hyttas areal, fra hytte til bolig, fra naust til hytte etc. Departementet har ikke ansett det som vesentlig at en hytte på 30 m² ble utvidet med 12 m² og en hytte på 96 m² ble utvidet med 16 m².

På bakgrunn av dette vil rådmannen anse at de bygningsmessige arbeider som skal foretas på fritidsboligen på eiendommen 12/385 ikke rammes av byggeforbudet i plan og bygningsloven § 17-2.

Imidlertid er det vår oppfatning at arbeidene må vurderes etter plan og bygningsloven generelt og da etter lovens § 74-2, konfr. § 92, siste ledd. I denne sammenheng vises også til kommuneplanens arealdel som har føringer om nettopp vurderinger i forhold til disse paragrafer.

De 10-12 husene som ligger etter hverandre langs Kirkholmsundet, mellom fergeleiet og Hengslet, er i arkitekthistorisk sammenheng ganske unike i og med de fortsatt representerer den tiden og dermed også stilen som de er oppført i. Bebyggelsen spenner fra tidlig 1800 tallet til midten av 1900 tallet. De er alle nøkterne i sine uttrykk og har fra begynnelsen vært boliger for folk som har arbeidet på det store sagbruket på Lille Kirkholmen eller har hatt sitt yrke på sjøen. Kulturhistorisk sett vil den slags bygningsmiljø bli karakteriserte som typiske strandsitter eiendommer som er ganske små og enkle, og av den grunn også nesten blitt borte fra skjærgården vår som i dag har blitt overtatt som feriesteder for mer bemidlede familier. Derfor er det nesten utrolig at bebyggelsen langs Kirkholmsundet stort sett er bevart i sitt originale uttrykk, uten ettertidens påklistrede tilbygg, karnapper og kvister. Ikke en av disse bygningene har bitt tilført slike tilføyelser og bør derfor vernes, gjerne gjennom lovverk, for at disse fortsatt skal beholde sin originalitet og bidra til at noe av vår sjeldne bygningshistorie kan videreføres som bevaringsområde for ettertiden.

Nå der det slik at pr. i dag er området ikke vist som bevaringsområde i kommuneplan eller regulert til dette. En må ved behandlingen derfor se til plan og bygningsloven § 74-2 og § 92 som nevnt over.

Når det så gjelder plan og bygningslovens § 74, nr. 2 er det i loven 2 elementer som skal ivaretas. Det heter i loven at ” kommunen skal se til at ethvert arbeid som omfattes av loven blir planlagt og utført slik at det etter kommunens skjønn tilfredstiller rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Tiltak skal etter denne lov ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser.”

Ved avgjørelsen om et tiltak tilfredstiller lovens krav, må bygningsrådet foreta en helhetsvurdering av hvert av elementene hvor hensyn må tas både til tiltaket i seg selv og hvordan det passer inn i omgivelsene. Dersom tiltaket ikke tilfredstiller begge kriteriene skal det avslås med hjemmel i plan og bygningslovens § 74, bnr.2

Det går frem av ovennevnte at rådmannen er av den oppfatning at det omsøkte arbeid både i forhold til bygget i seg selv og i forhold til bebyggelsen fra fergeleiet til Hengsle, ikke tilfredstiler de kravene som stilles i plan og bygningslovens § 74, nr. 2 og på denne bakgrunn kan vi ikke anbefale søknaden godkjent.

Når det gjelder forholdet til den utbygging som har foregått på Lille Kirkholmen og på Tåtøy som tiltakshaveren viser til, er dette etter vår mening ikke sammenlignbart. Det er på disse stedene utarbeidet egne reguleringsplaner. Eiendommen på Lille Kirkholmen var en tidligere sag hvor området lå brakk og på Tåtøy var det et gammelt industribygg. Områdene ble ryddet og utbygget etter godkjente reguleringsplaner i de aller seneste årene.

Det å skulle sammenligne den gamle bebyggelsen på Kirkholmen med denne nye utbyggingen blir etter vår oppfatning ikke korrekt.

Målsettingen

Det er en målsetting og svært viktig å ta vare på de få stedene som er igjen av slik historiske og opprinnelige steder som på Kirkholmen.

Forslag til løsning

Rådmannen kan ikke anbefale at den foreslåtte endring av bygningen på eiendommen gnr. 12, bnr. 385 godkjennes.

KONSEKVENSER

Ingen

SØKNAD OM ENDRING BRYGGE - BÆRØY - LASSE DAMSUND 31/358

| | | |
|----------------|--------------|--------------------|
| Saksbehandler: | Arnt Rugseth | Arkiv: GBNR 31/358 |
| Arkivsaksnr.: | 06/00359 | |

| | | |
|----------------|---------------|-----------------|
| Saksnr. | Utvalg | Møtedato |
| 0045/06 | Bygningsrådet | 22.03.2006 |

Rådmannens forslag til vedtak:

Kragerø bygningsråd godkjenner ombygging av brygge på eiendommen gnr. 31, bnr. 358 som omsøkt.

Det legges vekt på at den nye bryggas areal ikke blir større enn eksisterende brygge.

Det er et vilkår at brygga ikke strekker seg lenger mot nordvest enn eksisterende stupebrett.

Kragerø, den 22.02.2006.

Arnt Rugseth
Bygningssjef

SAKSOPPLYSNINGER

Saken ekspederes til: Kristen Sandaas arkitektkontor, Lasse Damsund.

Som trykte vedlegg følger:

Kart

Tegninger

Brev, datert 06.02.2006 Kristen Sandaas arkitektkontor

Bakgrunnen for saken

I brev av 06.02.2006 søker Kristen Sandaas Arkitektkontor, p.v.a. Lasse Damsund, Oslo, om rammetillatelse for ombygging og endring av bryggeanlegg på eiendommen gnr. 31, bnr. 358.

Saksbeskrivelse

Eiendommen ligger på Nessund på Bærøy og er bebygget med fritidsbolig og uthus. I tillegg til dette er det 2 store brygger på dette stedet som var de gamle fellesbryggene da Akerklubbene eide stedet.

Den ene av disse bryggene har et totalt areal på 145 m² og det er denne brygga som søkes endret og ombygget. Den eksisterende brygge ligger langs fjellet, mens den etter ombyggingen bl. a. vil ha en molo som skjermer for vær og vind og bølger ifra forbigående båter.

Brygga vil etter ombyggingen ha et noe mindre areal enn 145 m².

Andre opplysninger

Tiltakshaveren eier 2 eiendommer på stedet. Det er denne aktuelle 31/358 og det er 31/357, den såkalte prinsessehytta.

I tilknytning til eiendommen 31/358 ble det i 2002 søkt om en bølgebryter utenfor brygga. Dette ble avslått og klagen på avslaget ble senere ikke tatt til følge av fylkesmannen.

Fritidsboligen er bygget om og det er oppført et nytt uthus på stedet.

Videre det godkjent et uthus i tilknytning til denne eiendommen plassert på 31/357.

I 2004 ble det avslått flytting av et båthus til eiendommen 31/358.

I 2005 godkjente bygningsrådet en erstatningshytte på eiendommen 31/357

Området ligger innenfor stadfested reguleringsplan for Sone 1 og 2 på Bærøy.

Kragerø havnevesen har godkjent ombyggingen av bryggeanlegget.

SAKSVURDERING

De viktigste sider ved saken

Kragerø Kommune har fulgt den praksis at fritidseiendommer innenfor en reguleringsplan med egne bestemmelser også følger kommuneplanens bestemmelser. Dette fordi eiendommer innenfor og utenfor stadfestede planer skal ha samme muligheter og begrensninger som kommuneplanen gir. Ofte har reguleringsbestemmelsene mer restriktive bestemmelser, f. eks. som i denne planen om 1 etasjes hytter, men som nevnt har det da vært kommuneplanens bestemmelser om mønehøyde en har lagt til grunn. Det samme gjelder arealer og uthus.

Reguleringsplanen har ikke egne eller spesielle bestemmelser om eksisterende brygger og vi må derfor se til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel og den praksis som Kragerø Kommune fører i slike saker.

Arealdelen har følgende bestemmelse om brygger i LNF områder :

*Nye brygger tillates ikke i LNF området
Brygger skal bygges som fellesanlegg for flere eiendommer. Eksisterende og godkjente brygger skal ikke overstige 12 m² dekke.
Sprenning tillates ikke.
Molo/utfylling, flytebrygger og bølgebrytere tillates ikke.*

Kragerø bygningsråd følger disse bestemmelsene og gir ikke tillatelser til nye tiltak i strid med bestemmelsene. Dette viser den avslåtte søknad om bølgebryter i tilknytning til eiendommen.

Imidlertid har Kragerø kommune fulgt den praksis å tillate erstatninger for det eksisterende byggeverket en eiendom måtte ha. Har en eiendom hatt en eksisterende hytte på mer enn 100 m² har erstatningshytta fått samme areal som den gamle selv om dette er over maksimalgrensa på 100 m² som arealdelen setter som øvre grense. Det samme har vært tilfelle med uthus og anneks. Er de gamle byggene større enn maksimalgrensene som arealdelen har bestemmelser om, har de nye byggene blitt tillatt med samme areal.

Dette er også tilfelle med eksisterende brygger. En har da sett på det areal som bryggene har og gitt tillatelser til erstatningsbrygger eller ombygging av brygger når arealet på den ombygde eller nye brygga ikke har oversteget arealet på den gamle.

Vi har vurdert løsningene på den nye brygga slik at disse ikke skulle bli for dominerende i et område. Har f. eks. forslagene gått ut på å bebygge mer av strandlinjen har en stilt seg negativ til dette.

I dette konkrete tilfellet ligger altså den eksisterende brygga langs fjellet og arealet på denne reduseres noe ved ombyggingen.

Vi viser til begrunnelsen i ark. Sandaas brev av 06.02.2006 og vil anbefale den omsøkte ombygging godkjent idet den eksisterende brygges totale areal ikke økes ved ombyggingen.

Brygga må ikke strekke seg lenger mot nordvest enn eksisterende stupebrett for på denne måten ikke å belegge mer av strandlinjen i denne retning

Målsettingen

Det er en målsetting for Kragerø kommune å følge kommuneplanens arealdel og godkjente reguleringsplaner ved vurdering av tiltak i strandsonen.

Forslag til løsning

Rådmannen vil foreslå overfor bygningsrådet at den omsøkte løsning for ombygging av brygge på eiendommen gnr. 31, bnr. 358 godkjennes.

KONSEKVENSER

Saken har ingen konsekvenser for Kragerø kommune.

BALKONG BOLIG G/BNR. 33/29 - GIERLØFFSVEI 3 G. OLAND JOHANSSON

Saksbehandler: Arne Fuglestad Arkiv: GBNR 33/29
Arkivsaksnr.: 06/00448

| Saksnr. | Utvalg | Møtedato |
|----------------|---------------|-----------------|
| 0046/06 | Bygningsrådet | 22.03.2006 |

Rådmannens forslag til vedtak:

Bygningsrådet viser til rådmannens saksfremstilling, og finner ikke å kunne akseptere etablering av balkong i Gierløffsvei 3 i.h.t. melding. Balkongens dybde må reduseres til 1m med bakgrunn i likebehandling.

Protesten fra Thorsdal Eiendom AS er delvis tatt til følge.

Kragerø, den 3. mars 2006

Arnt Rugseth
Bygningsjef

SAKSOPPLYSNINGER

Saken ekspederes til:

Grethe Oland Johansson, Thorsdal Eiendom AS.

Som trykte vedlegg følger:

Situasjonskart.

Følgende dokumenter finnes i saksmappen:

Komplett "Melding om tiltak".

Bakgrunnen for saken

Kommunen mottok "Melding om tiltak" fra Grethe Oland Johansson 17 02 06.

Saksbeskrivelse

Oland Johansson eier og bebor Gierløffsvei 3 på Øya. Boligen er fra første halvdel av tjuårene. Det er i årenes løp skiftet vinduer og kledning på huset , og bygget til bod, carport og terrasse.

Nå ønskes balkong på knekter på hovedfasaden mot Gierløffsvei. Størrelsen er 2 x 4,5m. Ett av vinduene i kvisten skiftes ut med balkongdør.

Andre opplysninger

Gierløffsvei 3 ligger som eksisterende boligbebyggelse innenfor reguleringsplanen for Gierløffsvei, Øya fra 2004.

Det foreligger en protest til saken fra gjenboer Thorsdal Eiendom AS som bygger leilighetsbygg i Gierløffsvei 4. I brev av 16 02 06 viser Arild Thorsdal til at hans prosjekt kun fikk godkjent gangvei en meters dybde inn mot Gierløffsvei fordi terrassen ville komme utenfor bygningskroppen på Gierløffsvei 4 og for nær Gierløffsvei 3 med derpåfølgende innsyn.

Her vil påtenkte balkong komme utenfor eksisterende bygg, og derved komme nærmere Gierløffsvei 4 med derpåfølgende innsyn. Av samme grunn som hans prosjekt fikk avslag, mener han nå denne søknaden må avvises.

SAKSVURDERING

De viktigste sider ved saken

Det er riktig som Thorsdal påpeker. I forbindelse med rammesøknaden til Thorsdal hadde advokat Jens S. Røegh følgende ordlyd i sin protest pva. Grete og Uno Johansson: *"Videre protesteres også mot den terrasse som er tegnet inn mot Gierløffs vei idet denne vil komme utenfor den eksisterende bygningskropp og dermed komme nærmere eiendommen Gierløffsvei 3 med derpåfølgende innsyn."*

Administrasjonens saksvurdering av protesten var som følger: *"På sydfasaden er det i dag et utkraget takoverbygg i hovedbyggets lengde, men dette har ikke de konsekvenser omsøkt*

terrasse vil få for bakenforliggende bolig med innsikt til denne. Terrassen er også en gangforbindelse til terrassen denne leiligheten skal disponere på vestveggen. Denne plasseringen er tilnærmet samme som på nåværende terrasse. Administrasjonens syn er at terrassen på sydveggen må begrenses til en ren gangforbindelse med 1m bredde dersom den fortsatt blir aktuell å opprettholde.”

Og slik ble det i bygningsrådets vedtak. Naboprotesten ble tatt til følge.

Med denne forhistorien kan en ikke se hvordan det nå skulle være mulig å imøtekomme Johannsons ønske om en 2m dyp balkong. For Johannson kan det muligvis være av interesse å få en luftbalkong utenfor soverommene, men med bakgrunn i likebehandling tillates den bare 1m dyp som på andre siden av veien. Rådmannen mener som Thorsdal at saken har de samme elementer i seg som hans sak fra 04, bare nå med motsatt fortegn.

Forslag til løsning

Balkongen må reduseres til bare 1 meters dybde.

KONSEKVENSER

Ingen for Kragerø kommune.

NYBYGG PÅ DALANE FOR KRAGERØ BYGGSENTER AS, G/BNR.13/-

Saksbehandler: Arne Fuglestad Arkiv: GBNR 13/Kragerø
byggsenter
Arkivsaksnr.: 06/00469

| Saksnr. | Utvalg | Møtedato |
|----------------|---------------|-----------------|
| 0047/06 | Bygningsrådet | 22.03.2006 |

Rådmannens forslag til vedtak:

Bygningsrådet viser til rådmannens saksfremstilling og gir med hjemmel i pbl.93 rammetillatelse for omsøkt nybygg til Kragerø Byggsenter A/S på Dalane.

I tillatelsen ligger gitt dispensasjon fra kommunens skiltforskrift for å montere skilt som omsøkt.

Merknader fra Arbeidstilsynet og Enhet for helse og rehabilitering må etterkommes.

Det bør etableres preventive tiltak mot radongassinntrengning i kontor- og butikkdelen.

Protest fra nabo Finn Carlsen AS er ikke tatt til følge.

Kragerø, den 13. mars 2006

Arnt Rugseth
Bygningssjef

SAKSOPPLYSNINGER

Saken ekspederes til:

Einar P. Juve Arkitektkontor AS, Kragerø Byggsenter AS.

Som trykte vedlegg følger:

Situasjonsplan og tegninger.

Følgende dokumenter finnes i saksmappen:

Komplett søknad om rammetillatelse.

Innvilget dispensasjon fra plikten til å bygge tilfluktsrom.

Bakgrunnen for saken

Kommunen mottok søknad om rammetillatelse fra Einar P. Juve Arkitektkontor AS pva. Kragerø Byggsenter AS 20. februar.

Saksbeskrivelse

Kragerø Byggsenter AS flytter sin virksomhet til en 10 mål stor tomt på det nye industriområdet til Dalane Eiendom v/ Odd Pedersen. Adkomst blir fra rundkjøringen på RV-38 ved Kammerfossveien. Gjeldende reguleringsplan viser en adkomstvei som medfører høye fjellskjæringer på et parti inn fra rundkjøringen. Grunneierne i området er blitt enige om at adkomstveien bør følge gammel jernbanetrasé 230 m sydover fra rundkjøringen før den svinger opp til Pedersens industriområde i nordlig retning. Kommunen støtter løsningen. Tinglyst avtale med veirett vil bli ettersendt.

Einar P. Juve Arkitektkontor AS søker pva. Kragerø Byggsenter AS rammetillatelse for et enetasjes bygg med et bebygd areal på 3600m². Bygget er et rent stålbygg som består av en hovedkropp, et kaldt lager med en totalhøyde på 10m, dempet ned av en utstillings- og kontorfløy i bare 5m høyde.

Infratec AS er engasjert til å utarbeide planer for veg, vann og avløp som koples til kommunalt ledningsnett. Det er planlagt minst to utvendige brannkummer i nærheten av byggsenteret, og vannledninger vil bli dimensjonert og tilrettelagt for sprinkling av aktuelle bygg i området.

Det er søkt Telemark sivilforsvarsdistrikt om dispensasjon fra kravet til å bygge tilfluktsrom, og søknaden er innvilget.

Arbeidstilsynet har fått saken til behandling, men uttalelse foreligger ikke ennå.

Enhet for Helse og rehabilitering har fått saken til uttalelse. Saksbehandler viser til at det tidligere søppeldeponiet evt. kan brukes til energiutvinning. Det bes om at parkering for funksjonshemmede blir ivarettatt.

Sivilingeniør Nicolay Underthun har utarbeidet brannteknisk beskrivelse for bygget. Alle arealer blir fullsprinklet, og anlegget skal varsle brannvesenet direkte.

Det søkes dispensasjon fra skiltforskriftens bestemmelser om maksimal lengde på 4m. Arkitekten mener bygget hvis hovedfasade er 72m, tåler et skilt på 15m i 1m høyde på hovedfasaden mot innfartsveien. På gavlfasaden er skiltet 7,7m på en fasadelengde på 55m.

Andre opplysninger

Reguleringsplanen for Dalane, Sjøen, Kalstad og Stene fra 2004 har bestemmelse om at bebyggelsen i industri/næringsområdet ikke skal ha gesimshøyde over 9m. Dette overholdes.

Det skal etableres parkeringsplasser for 1 bil pr. 50m² netto forretningsareal. Det er vist 30 plasser.

Det skal foretas radonmålinger, og hvis forholdene krever det, skal bebyggelse med rom for varig opphold oppføres med radonfelle.

Det forutsettes at næringsvirksomheter i området kan bidra til å styrke Kragerø som handelssentrum, og ikke konkurrere med detaljhandelen som er i byen.

Det foreligger en protest til saken fra nabo **Finn Carlsen A/S**. I brev av 27.02.06 skriver Carlsen at de protesterer mot all detaljhandel i området som verktøy, maling osv. da de mener dette kommer inn under bestemmelsen som kommunen setter på naboeiendommen. Dette er varer som konkurrerer med handel i bykjernen.

SAKSVURDERING

De viktigste sider ved saken

Kragerø Byggsenter A/S er som kjent etablert på Kalstad i dag. Nå ønsker man å flytte fra en tomt til en annen innenfor samme reguleringsplan. Et byggsenters varesortiment er svært omfattende, og ikke minst plasskrevende. Plasseringen nært til sentrum men likevel såpass på utsiden at utearealer og trafikkavvikling kan sikre en rasjonell drift, er utvilsomt også med på å trekke mange kunder videre til Kragerø sentrum. Naboprotesten bør utfra dette avvises.

Dette er den første etableringen i det nye nærings- og industriområdet ved ankomst Kragerø, og følgelig er det av ekstra stor betydning at bygningsmassen ikke bare blir funksjonell for virksomheten, men at den også har dette "lille ekstra" som bidrar til god estetisk utforming, - noe man legger merke til og husker. Rådmannen har presisert dette for tiltakshaver, som for sitt varesortiment vil høste mye god reklame med et iøyefallende bygg. Det foreliggende prosjektet mener en nå har disse kvalitetene.

Alle deler av bygget er lett tilgjengelig, og kontorer, kantine, garderobe og toalettforhold er tilrettelagt også for bevegelseshemmede arbeidstakere. To av parkeringsplassene for kunder må reserveres bevegelseshemmede og ha en bredde på 3,8-4,5m. Plassene skiltes.

Det er vanskelig å fastslå evt. radonforekomster på en åpen tomt. Det er først når bygningen står der at verdier kan måles. En vil derfor anbefale at det vurderes preventive tiltak under kontor/butikkdelen hvor ansatte oppholder seg over lengre tid.

Skiltforskriften setter en lengdebegrensning til $\frac{1}{4}$ av fasadelengden. Dette blir overholdt. Forskriften setter også en begrensning på 4m. Det ville bli et unnselig skilt på dette store bygget. "Kragerø Byggsenter AS" er et langt navn, og begge skiltene synes i størrelse godt tilpasset de veggene de skal monteres på. Det anbefales derfor å gi den dispensasjonen det søkes om. Bygningens orientering i forhold til RV-38 og internveien i området, tilsier at bygningen må ha to skilt slik vedtekten åpner for i slike tilfelle.

Målsettingen

Utbygging i.h.t. plan.

Forslag til løsning

Rammetillatelse gis. Godkjenne skilting i.h.t. skiltplan. Sette vilkår om parkeringsplass for rullestolbrukere med bil med heis. Anbefale preventive tiltak mot radon under kontor/butikkdelen.

KONSEKVENSER

Ingen for Kragerø kommune.

SØKNAD BRUKSENDRING AV LOKALER I HELLESUNDBYGGET G/BNR.32/313

Saksbehandler: Arne Fuglestad Arkiv: GBNR 32/313
Arkivsaksnr.: 06/00515

| Saksnr. | Utvalg | Møtedato |
|---------|---------------|------------|
| 0048/06 | Bygningsrådet | 22.03.2006 |

Rådmannens forslag til vedtak:

Bygningsrådet viser til rådmannens saksfremstilling og godkjenner etter plan- og bygningslovens § 93 rammene for bruksendring av 1. etasje i Hellesundbygget på følgende vilkår:

1. Røykdetektorer tilkople hotellets brannalarmanlegg må monteres i lokalene.
2. Husbrannslanger må kunne dekke hele lokalene.
3. Rømningsveier må merkes forskriftsmessig, og de tofløyede dørene må ha åpningsmekanismer som oppfyller kravet til ett greps åpning i 120cm bredde.
4. Rampeløsning ved inngangsparti må oppgraderes i.h.t. helningsvinkel og terskelhøyde. Bryggedekket må kontrolleres for evt. svakheter og utbedres
5. Skilting må inn i en skiltplan for bygget som bygningsmyndighetene skal godkjenne.
6. Ventilasjonsløsning må beskrives, og saken oversendes mattilsynet og arbeidstilsynet til uttalelse. Evt. forskriftsmessige pålegg må etterkommes.
7. Evt. forskriftsmessige pålegg fra Enhet for helse og rehabilitering må etterkommes.
8. Avløp koples til rørmatt med fettavskiller.
9. Når det kommer til utførelse, må utførende / kontrollerende foretak søke ansvarsretter.

Kragerø, den 10. mars 2006

Arnt Rugseth
Bygningssjef

SAKSOPPLYSNINGER

Saken ekspederes til:

Victoria Hotell.

Som trykte vedlegg følger:

Plantegning.

Følgende dokumenter finnes i saksmappen:

Søknad om bruksendring.

Bakgrunnen for saken

Søknad om bruksendringstillatelse mottatt 22. februar.

Saksbeskrivelse

1. etasje i det såkalte "Hellesundbygget" har inntil i fjor huset båtutstursbutikken "Tolema" i lokalet mot brygga, og "Sommermarked" i lokalet inn mot P.A.Heuchsgt.

Nå søkes bruksendring til servering/skjenking i "Tolemadelen" med brygga, og i sommermarkedets lokaler vil man etablere galleri/utstilling. Det skal være enkel matservering, og all tilberedelse blir gjort i hotellets kjøkken.

Det blir ingen fasademessige forandringer på bygget.

De nye toalettene i Sommerhaven gjøres tilgjengelige ved å etablere dørforbindelse i bakkant av restauranten. Her er det RWC, herretoalett og 3m pissoar samt 4 dametoaletter. Gjester på de øvre platå i Haven bruker i stor grad toalettene inne i hotellet. Dette avlaster toalettene ute i Haven som etter tiltakshavers vurdering derfor har kapasitet til også å betjene de ekstra gjestene man nå forventer.

Andre opplysninger

Strandpromenaden og kommunikasjonen mot gjestebryggene blir ivaretatt ved at bordene blir trukket inn fra bryggekannten slik at en fri gangpassasje på 1,2m opprettholdes. Det kan bli aktuelt med en fysisk markering som samtidig skjermer gjestene mot vind.

For å sammenkople Hellesundbrygga og Victoriabrygga på en bedre måte enn i dag, etableres en ny liten trekantbrygge i overgangen.

SAKSVURDERING

De viktigste sider ved saken

Søknaden må vurderes i forhold til brannsikring, tilgjengelighet, utemiljø og innemiljø.

- Det stilles ikke krav til bygningsbrannklasse idet bygningen må aksepteres i sin nåværende utførelse. Ved Victoria Hotell ble det under utbyggingen av "Haven" etablert en brannveggløsning

mot Hellesundgården.. Av estetiske grunner ble denne avsluttet bare 60cm over taket på "Haven", slik at Hellesundgården "raker" godt over veggen. Likevel må den betraktes å ha en vesentlig brannstoppende effekt.

Ved et evt. branntilfelle er det av avgjørende betydning med rask varsling, og det må derfor monteres røykdetektorer i lokalene som koples til hotellets brannvarslingsanlegg som igjen er direktekoplet til brannvakta. Lokalene må også i sin helhet være dekket av husbrannslanger.

Rømningsveier må merkes forskriftsmessig, og de tofløyede dørene må ha åpningsmekanismer som oppfyller kravet til ett greps åpning i 120cm bredde.

- Rampeløsning ved inngangsparti må oppgraderes i.h.t. helningsvinkel og terskelhøyde. Bryggedekket må kontrolleres for evt. svakheter og utbedres. Den foreslåtte løsning for strandpromenadens "løp" synes akseptabel.

Skilting må inn i en skiltplan for bygget som bygningsmyndighetene skal godkjenne.

- Ventilasjonsløsning må beskrives, og saken oversendes mattilsynet og arbeidstilsynet. Avløpet må tilkoples rørnett med fettavskiller.

Saken er oversendt Enhet for helse og rehabilitering.

Det forutsettes at det ikke skal utføres bygningsmessige endringsarbeider i den gamle delen av bygningen hvor galleriet etableres.

Målsettingen

Utnytte eksisterende bygningsmasse på en fornuftig måte.

Forslag til løsning

Godkjenne bruksendringen som en rammetillatelse på de ovenfor angitte vilkår. Når det kommer til utførelse må utførende / kontrollerende foretak søke ansvarsretter.

KONSEKVENSER

Ingen for Kragerø kommune.

GLASSVERANDA HASLUMKILEN HAVN, G/BRN. 7/372 GEORG ØKSNES

| | | |
|----------------|----------------|-------------------|
| Saksbehandler: | Arne Fuglestad | Arkiv: GBNR 7/372 |
| Arkivsaksnr.: | 06/00577 | |

| | | |
|----------------|---------------|-----------------|
| Saksnr. | Utvalg | Møtedato |
| 0049/06 | Bygningsrådet | 22.03.2006 |

Rådmannens forslag til vedtak:

Bygningsrådet viser til rådmannens saksfremstilling og kan ikke se at det er bragt inn nye momenter som skulle tilsi en endring av tidligere vedtak.

Avslagets begrunnelse er at løsningen med glassveranda ikke er i samsvar med bygningens og strøkets enkle empirestil. (Jfr. pbl. § 74-2 og § 92).

Kragerø, den 7. mars 2006

Arnt Rugseth
Bygningssjef

SAKSOPPLYSNINGER

Saken ekspederes til:

Tømrerfirma Per Chr. Myrland, Georg Øksnes.

Som trykte vedlegg følger:

Situasjonsplan, tegninger.

Følgende dokumenter finnes i saksmappen:

Tidligere saksbehandlingsdokumenter.

Søknad om ny gjennomgang av byggesøknad.

Bakgrunnen for saken

Kommunen mottok "Søknad om ny gjennomgang av byggesøknad" fra tømrerfirma Per Chr. Myrland pva. Georg Øksnes 01 03 06.

Saksbeskrivelse

Bygningsrådet behandlet i sak 0052/04 en søknad om glassveranda og heving av terrassegulv på hytta til Georg Øksnes i Haslumkilen Havn. Søknaden ble avslått med 6 mot 3 stemmer. Avslaget var begrunnet i at løsningen med glassveranda ikke var i samsvar med bygningens og strøkets enkle empirestil. (Pbl. § 74-2 og 92).

Øksnes fikk i 2005 godkjenning for en revidert løsning med begrenset heving av terrassegulvet på visse vilkår.

Til bygningsrådsbehandlingen i sak 0052/04 hadde administrasjonen følgende saksfremstilling:

Saksbeskrivelse

Fritidsboligen i Haslumkilen Havn har stor treterrasse ett trappetrinn ned fra stuen i 1. etg., og balkong på stolper 1,6m ut fra arken i loftsetasjen.

Nå ønskes stuen utvidet med en glassveranda som etableres ved at balkongen ut fra loftsetasjen underbygges. Samtidig ønsker man å heve terrassegulvet 25 cm for å få dette i plan med gulvene inne.

Andre opplysninger

Kommunen har i brev av 16. mars gjort utbygger oppmerksom på at denne saken ikke er enkel fordi den berører prinsipielle sider ved bygningsmassen i Haslumkilen Havn. Kommunen kan derfor ikke behandle saken som melding, men vil behandle den som søknad etter plan- og bygningslovens § 93.

Som en følge av dette, har tiltakshaver kontaktet feltets arkitekt, Kristen Sandaas, som i brev av 01 04 04 gir uttrykk for sine synspunkter i saken.

Sandaas mener den begrensede utvidelsen av bruksarealet ikke fører til arealoverskridelser som kan få konsekvenser med hensyn til økt brannbelastning eller overskridelser av godkjente branngrupperinger innen området.

Tiltaket bryter etter hans oppfatning ikke med de former, uttrykk og intensjoner som ligger til grunn i prosjektet. Slike løsninger kan heller bidra til økt trivsel og forlenget bruk utover i sesongen. Dette er som kjent en av intensjonene i prosjektet, og som bør vektlegges i denne sammenheng.

På bakgrunn av ovennevnte vil Sandaas kunne gi sin anbefaling til at slike løsninger kan tillates for de bygninger som allerede er gitt adgang til en slik balkongløsning. Det bør ifølge Sandaas også tillates alternative løsninger av vinduer og dører, slik at det kan være med på å berike og skape variasjoner innen området.

Haslumkilen Havn er bygd ut i tråd med reguleringsplanen for Støle fjord Havn/Portør Brygge, mer detaljutført i bebyggelsesplan for Haslumkilen Havn sist datert 15.5.98.

SAKSVURDERING

De viktigste sider ved saken

Som tidligere nevnt er saken ikke helt enkel fordi den berører prinsipielle sider ved bygningsmassen i Haslumkilen Havn. Bebyggelsen skal gi inntrykk av å være en "sørlandsby" i miniatyr med små, hvite sørlandshus i kombinasjon med rødmalte sjøbuer og boder. Da går det en grense et sted for hva som kan bygges på og til den eksisterende huskroppen.

Det er brukt forskjellige hustyper, men felles for dem alle er en enkel empire stil. Reguleringsbestemmelsene åpner imidlertid for takoppløft, arker og balkonger/terrasser med mer selv om slike ikke er tradisjonelt knyttet til empirestilen. Bygningsmyndighetene har strukket seg langt, - noen sier for langt, i å imøtekomme ønsker om ovennevnte endringer på mange av feriehusene i feltet. Mange hus har derfor påbygg/tilbygg og terrasser. Spørsmålet nå blir om dette glasstilbygget er akseptabelt på huskroppen eller om man nå går over streken og endrer bygningens uttrykk på en uakseptabel måte.

Isolert sett kan løsningen bidra til økt trivsel, og eksteriørmessig vil den også i mange tilfelle være akseptabel. I enkeltsaker kan man vurdere individuelt, i Haslumkilen Havn må man tenke "smitteeffekt", og tenke seg hvordan situasjonen vil bli dersom mange skulle velge samme løsninger. Det nærmer seg et tyvetalls fritidshus som har tilnærmet samme balkongløsning som Øksnes ønsker å underbygge med "glassveranda".

Arkitekt Sandaas mener løsningen kan være med på å berike og skape variasjoner innen området. Administrasjonen mener som nevnt at bygningsmyndighetene har strukket seg langt i å godkjenne endringer i bygningsmassen slik at det allerede er blitt et markert mangfold i feltet, og er meget skeptiske til å åpne også for denne varianten sett i forhold til bygningenes enkle empirestil.

Ved endring av bestående byggverk gjelder § 74-2 i plan- og bygningsloven, den såkalte skjønnhetsparagrafen. Det innebærer at tiltak skal ha god estetisk utforming i samsvar med

tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser. I § 92 i samme lov presiseres at kommunen skal se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til et byggverks ytre, så vidt mulig blir bevart. Utlagt i kommentarutgaven til C.W.Tyrøn tillegges det kommunen oppgaven med å påse at de endringer som foretas skjer under hensyn til bygningens og strøkets særpreg.

Forslag til løsning

1. Søknaden avslås fordi løsningen ikke er i samsvar med bygningens og strøkets særpreg.

KONSEKVENSER

Ingen for Kragerø kommune.

Vedtaket ble den gang ikke påklaget, men nå bes om ny vurdering. Per Chr. Myrland har hatt forslaget til behandling i velforeningen. Blant styrets medlemmer er det personlig ulike oppfatninger om hvorvidt slik innkassing er ønskelig og forenlig med den byggestil som er etablert i sørlandsbyen. Velforeningens styre ønsker imidlertid ikke å ha noen mening til enkeltsaker som ikke berører fellesskapet.

Videre har Myrland gjort en "survey" i feltet. Av de ca 20 hyttene som har samme balkongløsning som hos Øksnes, er det bare 7 som kan kopiere Øksnes sin løsning på en enkel måte uten store kostnader. Av disse 7 er det mest trolig bare 4 som ville gå for en slik løsning, idet de øvrige vil miste for mye av sin uteplass. Myrland tror utfra dette ikke på noen smitteeffekt.

Etter Myrlands vurdering og hytteeiers ønske om utvidet trivsel på hytta, bør partiet under balkongen kunne bygges inn med glassvinduer. Feltets estetiske utforming ødelegges ikke, ingen sjeneres og hytta blir ifølge Myrland penere.

Andre opplysninger

Bildemateriale fra andre hytter i feltet.

SAKSVURDERING

De viktigste sider ved saken

Rådmannen kan ikke se at søknaden bringer inn nye momenter til saken. Følgelig er det ikke noe som skulle tilsi en omvurdering av bygningsrådets tidligere vedtak. Det ble sist lagt vesentlig vekt på en evt. "smitteeffekt" i feltet. Myrland har muligvis rett i at løsningen for flere ikke er veldig interessant siden den stjeler av allerede begrenset uteplass, og i andre tilfelle ikke passer inn.

Hovedbegrunnelsen i avslaget var imidlertid at glassverandaen ikke ble betraktet å være i samsvar med bygningens og strøkets enkle empirestil. Og dette argumentet står ved lag.

Forslag til løsning

Tidligere vedtak opprettholdes.

KONSEKVENSER

Ingen for Kragerø kommune.

**REGULERINGSENDRING BRÅTEN KRAGERØ ENERGI A/S M/FLERE GNR. 12,
BNR. 191,487 M/FL.**

| | | |
|----------------|--------------|--------------------|
| Saksbehandler: | Arnt Rugseth | Arkiv: GBNR Bråten |
| Arkivsaksnr.: | 05/03132 | |

| | | |
|----------------|---------------|-----------------|
| Saksnr. | Utvalg | Møtedato |
| 0050/06 | Bygningsrådet | 22.03.2006 |

Rådmannens forslag til vedtak:

Kragerø bygningsråd godkjenner i egenskap av det faste utvalget for plansaker det fremlagte forslag til endring av deler av reguleringsplanen for Bråten, gnr. 12, bnr. 191, 487 m/fl. med tilhørende reguleringsbestemmelser på følgende vilkår :

1. De foreslåtte reguleringsbestemmelser av 27.01.2006 skal gjelde som supplement til gjeldende bestemmelser vedtatt 05.02.1987.
2. Reguleringsbestemmelsen pkt. 2.1 – 5 utgår.
3. Nytt pkt. 2.1.- 5 skal lyde : Det må utarbeides skiltplan for område i utgangspunktet i tråd med kommunens skiltvedtekter.

Planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes samtidig til følgende instanser til uttalelse :

Fylkesmannen i Telemark
Telemark fylkeskommune
Telenor, Servicesenter for nettutbygging
Enhet for Helse og Rehabilitering
Enhet for Teknisk Drift

Dersom svar ikke er innkommet innen 26.04.2006 så forutsettes det at innsigelse ikke vil komme.

Kragerø, den 18.02.2006.

Ole Magnus Stensrud
Rådmann

SAKSOPPLYSNINGER

Saken ekspederes til: se egen liste i vedtaket, ark. Sigurd Bothner, adv. Geirr Midgaard, Berit og Frank Halvorsen, Borghild Wigdahl, Speaker Holding, Braco Holding

Som trykte vedlegg følger:

Reguleringsplantegning
oversiktskart
reguleringsbestemmelser
Illustrasjon
Tegninger

Bakgrunnen for saken

Den 10.02.2006 har Kragerø Kommune mottatt forslag til endring av deler av reguleringsplan for Bråten, gnr. 12, bnr. 191, 487 m/fl. fra arkitekt Sigurd Bothner.

Før dette ble det avholdt forhåndskonferanse med Kragerø Kommune og Kragerø Energi hvor det ble presentert planer for utbygging av området til Kragerø Energi på Bråtenveien 6. Administrasjonen gjorde rede for bl. a. kravene i plan og bygningsloven § 23 og det forhold at utbyggingen også ville omfatte en tidligere ikke regulert bebygget boligtomt. På denne bakgrunn ble det anbefalt at prosjektet burde avklares gjennom en reguleringsplanprosess før byggesaken som sådan ble fremmet.

Saksbeskrivelse

Ingeniør Tyke Tveit, Drangedal har i samarbeide med ark. Sigurd Bothner, Kragerø. p.v.a. Kragerø Energi, utarbeidet forslag til endring av deler av reguleringsplan for Bråten. Hensikten med reguleringen er å tilrettelegge for industri og kontor/industri på et område som i kommuneplanen er vist som industri, fareområde og bolig. Planen vil delvis samsvare med kommuneplan for Kragerø 2003-2015 vedtatt 16.10.2003.

Planarbeidet er annonsert i T.A. og Kragerø Blad Vestmar 24.11.05. Naboer, rettighetshavere og myndigheter i henhold til adresseliste er varslet skriftlig 24.11.05 og 19.01.06.

Planstatus

Planforslaget vil delvis samsvare med kommuneplanens arealdel for Kragerø, 2003-2015, der området er vist som industri-, fare- og boligområder. Området er utvidet i forhold til godkjent plan av 5.2.87 til å omfatte omregulering av en tidligere boligtomt mot vest, gnr. 12, bnr. 487.

Beskrivelse av planområdet

Eiendommen ligger på Bråten, rett vest for Kragerø sentrum. Området har tidligere vært benyttet til Industri og bolig.

Eksisterende bygninger på området skal bestå slik de gjør i dag. Eksisterende avkjøring fra kommunal vei skal benyttes. Det er tatt inn i bestemmelsene at eventuelle avdekking av kulturminner under anleggsarbeid fører til stans i arbeider.

Eiendomsforhold

Planområdet tilhører Kragerø Energi AS og Speaker Holding AS DNH.

Planprosess og medvirkning

Varsel om igangsetting av planarbeide er annonsert i Kragerø Blad Vestmar og Varden 24.11.06, med frist for synspunkter innen 3 uker. Følgene er tilskrevet 24.11.06 med informasjon om oppstart av reguleringsarbeidet med frist for synspunkter innen 3 uker :

- 1) Kragerø Kommune Postboks 128 3770 Kragerø
- 2) Speaker Holding AS DNH Gruvevn 4 3770 Kragerø
- 3) Braco Holding A/S Postboks 218 3770 Kragerø
- 4) Weifa A/S Postboks 9113, Grønland 0133 Oslo
- 5) Peter G. Dahll Frydensborgbakken 2 3770 Kragerø
- 6) Frank Halvorsen Bråteveioen 10 3770 Kragerø
- 7) Maistanga Borettslag KBB 3770 Kragerø
- 8) Borghild Wigdal Bråtevein 12 3770 Kragerø
- 9) Jorunn og Jens Sørensen Studsdalsv 3 3770 Kragerø

Følgende ble utglenmt ved 1. varsling og ble derfor varslet senere, 19.01.06, med ønske om å få en snarest mulig tilbakemelding :

- 1) Statens Vegvesen Region Sør, Serviceboks 723 4808 Arendal
- 2) Fylkesmannen i Telemark Statens Hus, Gjerpensg. 14 3716 Skien
- 3) Telemark Fylkeskommune Fylkeshuset 3706 Skien

Innkomne forhåndsmerknader

Advokat Geirr Midaard protesterer i brev av 16.12.2005 på vegne av Berit og Frank Halvorsen mot at reguleringsrensen flyttes vestover, helt inntil deres eiendom. De mener at med høyden som bygget er planlagt til, vil de miste nesten alt av utsikt. De protesterer på at boligområdet, gnr.12 bnr.487, omreguleres til kontor/industri.

Adv. Midgaards brev er kommentert som følger av planleggerene :

Kommentarer: De planlagte bygg kommer Nord-nordøst for boligtomten. Det foreslåtte kontorbygget er tilpasset boligbebyggelsen i området. Områdets avgrensning i forhold til boliger har en naturlig grense ved høydeforskjellen i terrenget. Boligene ligger 6-7 meter høyere enn

gulvnivå for eksisterende industribygg. Det planlagte bygget vil skjerme for innsyn til industriområdet og bør således være et positivt trekk for boligene. Bygg på kontor/industriområde vil ikke stenge for normal utsikt mot Syd eller vest som er de viktigste himmelretninger for boliger.

Beboerne har fra før Weifas bygg mot syd som selvsagt stenger for utsikten. Gjeldende reguleringsbestemmelser tillater oppført bygg med mønehøyde på 13 meter over gategrunn. Ut for parkeringsplassen på administrasjonsbygget er gatenivå på ca kote+63. Tillatt mønehøyde er i bestemmelsene satt til kote+77,00 for hovedbygget. For den delen som er nærmest Bråteveien er kotehøyden satt til +72,00. Dette er innenfor gjeldene reguleringsbestemmelser.

Fra Borghild Wigdahl, underskrevet av Tom Wigdahl, datert 12.12.06. Det blir protestert mot høyden på at nye bygg vil overstige høyden på bakenforliggende bygg. De vurderer det som en vesentlig reduksjon av utsikten, samt at eiendommen vil falle i verdi. Problemer med støy- og lukt er også en grunn til protestene. Sprenging i området kan medføre at en fylling med hagemur og hagegjerde kan rase ut.

Planleggerene kommenterer brevet fra Wigdahl som følger :

Kommentar: Det er noe av samme grunnlag for protest som nabo. Nye bygninger med kontorer vil være skjermende i forhold til industriområdet og bør virke positivt på boligene. En eventuell verdiendring er umulig å ta stilling til og vedrører ikke direkte reguleringsplanen med bestemmelser.

Fylkesmannens har ikke kommet med tilbakemelding innen fristens utløp.

I svar fra Telemark fylkeskommune, datert 24.01.06, undertegnet av Per Ove Kittelsen skriver at det ikke er noen kjente freda kulturminner i området. Dersom det ved tiltak i marka skulle støte på disse, må arbeidet straks stanses og regionaletaten varsels. Regionaletaten har ingen innvendinger mot at reguleringsarbeidet startes. Bestemmelser er innarbeidet i planen.

Veivesenet har foreløpig ingen merknader til reguleringsarbeidet.

Beskrivelse av planforslaget

Området grenser til kommunal vei, Bråtenveien, mot sør, eneboliger mot vest og øst, mot nord grenser området mot Kalstad. Arealet som reguleres er på 10,8 daa.

Plannavn: BRÅTEN.

Planforslaget består av:

- plankart i format A2 målestokk 1:500 datert 9.2.06
- reguleringsbestemmelser datert 9.2.06
- oversiktskart.

Formålet med reguleringen er å tilrettelegge for utbygging av området med industri og kontorer.

Delelementer i forslaget :

- Atkomster fra Bråtenveien.
- Byggeområde industri/lager – 3,17 daa.

Byggeområde kontor/industri – 6,83 daa

Offentlige trafikkområder – 0,08 daa

Samlet areal – 10,8 daa

Konsekvenser av planforslaget

1 FAGLIGE VURDERINGER

Landskapet

For utbyggingen av område K/I 3,3 daa er det lagd fotomontasje med nybygg som klart illustrerer den aktuelle utbyggingen av arealet.

Estetikk

Det er satt krav til bygningers tilpassing til omgivelsen og høyder på bygninger i forhold til plasseringen. Byggehøyder harmonerer med gjeldende reguleringsbestemmelser for området. For klart å definere byggehøyder er det foreslått kotehøyder på bygg. Det er stilt estetiske krav i reguleringsbestemmelsene som sikrer en god utforming av området. Utnyttelse av arealet er vurdert med er tomteutnyttelse for hvert enkelt område. Det er stilt krav i bestemmelsen vedrørende reklameskilt og lysskilt.

Utbyggingsrekkefølge

Det er stilt krav vedrørende kommunaltekniske anlegg, veger og parkeringsplasser som skal være opparbeidet før ferdigattest gis. Elforsyning antas ikke som noe problem i denne sammenheng.

2 JORDVERN- OG LANDBRUKSFAGLIGE VURDERINGER

Det er ikke landbruksområder innenfor planområde.

3 MILJØFAGLIGE VURDERINGER

Lagerplass og avfallscontainer m.m. skal plasseres og drives på en slik måte at det ikke virker skjemmende for omgivelsene. På området tillates ikke utelagring uten tilstrekkelig skjerming for innsyn.

På industriområdet skal kommunen godkjenne type industri i forhold til særlige trafikk- eller miljølemper eller særlig fare. Støyende eller sjenerende produksjon skal skjermes eller legges til egnet areal på området. Det er tatt med i bestemmelsene at støyende eller sjenerende produksjon i industriområdene skal skjermes eller legges til egnet

areal på området. Kommunen skal også godkjenne type industri.

4 KULTURLANDSKAP OG KULTURMINNER

Kulturminner

Det er ingen kjente automatisk freda kulturminner på området. Følgende er tatt med i reguleringsbestemmelsene: Dersom det under anleggsarbeid i området skulle dukke oppfredede kulturminner, må arbeide straks stanses og regionaletaten hos Telemark Fylkeskommune varsles.

5 SAMFUNNSSIKKERHET OG BEREDSKAP

Virksomhetsbasert sårbarhet

Industriområdet er fareområde. Fareområde er areal for elverket høyspentanlegg og nødvendige bygg og innretninger. Området kan benyttes som lager. Lagring av brann og eksplosjonsfarlige varer er underlagt forskrifter fra Direktoratet for brann og eksplosjonsvern (DBE). Det skal ikke produseres eller lagres brann- og eksplosjonsfarlige varer på området for kombinertformål kontor/industri. Tak skal sikres med snøfangere dersom snøras kan skade personer.

6 VEG- OG VEGTEKNISKE FORHOLD/TRAFIKKSIKKERHET

Trafikkforhold

Økt trafikk i området vil begrenses til personbiltrafikk til kontorer. Kragerø energi har allerede sitt lageret i området og økt tungtrafikk antas å bli ubetydelig. Bråtenveien er kommunal vei med gjennomgangstrafikk fra Kaldstad til sentrum. Trafikksituasjonen i forhold årsdøgntrafikk er ikke vurdert i denne sammenheng. Det skal opparbeides 1 parkeringsplass pr. 50 m² kontor/industriareal og 1 parkeringsplass pr. 100 m² lagerareal. Detaljplan for parkering skal fremlegges ved søknad om tillatelse til tiltak.

Trafikkplan/vegutforming

Areal til vegformål er avsatt i en bredde på 4 meter fra senter veg. Vegskråning og grøfter kan være del av areal avsatt til kontor og industriområde. Det er ikke tatt stilling til detaljer vedrørende totalt nødvendig areal til en ombygging av vegen. Slik arealene ligger er det tilstrekkelig plass til vegformål med grøfter og fortau på privat grunn. Byggegrense fra senter kommunal veg er foreslått til 10 meter. Eksisterende bygg på østre K/I område ligger imidlertid bare ca 5 meter fra senter veg.

Avkjørsler og kryss

Eksisterende avkjørsler til områdene benyttes. Vegen er rett og oversiktlig med gode siktforhold. Siktlinjer vil ligge innefor vegformål.

Planfaglig utdyping av løsningene i forslaget fra planleggerene.

Hensikten med reguleringen er å tilrettelegge for utvidelse av kombinertformål kontor og industri på området vest for gjeldende planområde i reguleringsplan stadfestet 29.11.1978. Dette arealet omfatter gnr. 12 bnr 487 som tidligere var en boligtomt. Området rundt Bråtenveien er dominert av industri og i kommuneplanen avsatt til industriområde. Industriområde ligger helt inntil boligområder og er i en vanskelig situasjon i forhold til konflikt mellom bolig og industri. Naboer til Kragerø Energi har protestert på utbyggingsplanene. For boligområdene bør arealer til kontorer være en gunstig kombinasjon. I forhold til de konkrete planene for bygninger, vil Kragerø kommune måtte vurdere disse

i forhold til gjeldende og foreslåtte reguleringsbestemmelser for område. Støyende eller sjenerende virksomhet sak legges til deler av arealet som er skjermet for boligene. En ombygging av eksisterende lager/industribygg med kontorer vil virke skjermende på boligområdet. Forholdene til naboer på vestsiden av området bør være godt imøtekommet med den foreslåtte utnyttelsen. Industri og fareområde vil ligge isolert i området.

Det er også tatt inn bestemmelser om skjerming av lagerplasser etc. som vil imøtekomme kravene fra boligområdet. Tillatt grad av utnyttelse for området må planlegges i forhold til nødvendig trafikk og parkeringsareal. Utbygging kan ikke skje uten at det er avsatt tilstrekkelig areal til parkering. Tillatt bebygd areal på 80 % er en videreføring av gjeldende bestemmelser. Byggehøyden er omdefinert til maksimal kotehøyde. Det er også differensiert høyde på den vestre delen for å imøtekomme boligene inntil.

Andre opplysninger

Fylkesmannen i Telemark har gitt uttalelse til tidlig planvarsel i sitt brev av 19.01.2006 og meddeler at de ikke har merknader til igangsetting av planarbeidet.

Det foreligger en reguleringsplan fra 1969 som tar for seg området Søndre Kalstad frem til Bråtenveien. Eiendommen 12/191 inngår som boligtomt i denne planen, men 12/487 er ikke vist. Område ligger delvis som boligområde og delvis som friområde i planen, men boligen ble godkjent oppført i 1959 så det må foreligge en feil i den gamle planen som ikke har vist eiendommen 12/487.

Reguleringsplanen for Bråten ble første gang stadfestet i 26.06.1973 den gang av miljøverndepartementet. Planen omfattet ikke område nord for Bråtenveien og hadde også som begrensning Fr. Hougens vei.

I 1987 ble reguleringsplanen utvidet mot øst og nord slik at området til Kragerø Energi og Høytalerfabrikken mot nord ble innbefattet i planen og mot øst ble den nye begrensningen nå Gruveveien. Området mot øst ble regulert til industri på grunn av utvidelsesplanene til Høytalerfabrikken. Denne planen ble stadfestet den 05.02.1987 av Kragerø kommunestyre.

Kragerø Energi kjøpte eiendommen gnr. 12, bnr. 191 som var en bolig og som nå lå innenfor industriområdet. Boligen ble revet og nytt kontorbygg ble oppført for Kragerø Energi på bl. a. denne tomte.

Senere kjøpte Kragerø Energi boligeiendommen gnr. 12, bnr. 487 som lå utenfor reguleringsplanen, men grenset opp til Deres eiendom.

Når nå Kragerø Energi skal utvide bebyggelsen på Bråten vil denne utvidelsen komme inn på eiendommen gnr. 12, bnr. 487 som altså ligger som en ikke regulert tomt. Se ovenfor. Boligen her er revet.

Dette er bakgrunnen for at saken først må vurderes gjennom en reguleringsprosess.

Barnas representant har ingen merknader til reguleringsendringen da denne kun omfatter en utvidelse av område på nordsiden av Bråtenveien.

SAKSVURDERING

De viktigste sider ved saken

Rådmannen har ingen merknader til at eiendommen gnr. 12, bnr. 487 legges inn i reguleringsplanen for Bråten som en utvidelse av denne og at den vises som formål ” kontor/industri.”

Vi har heller ikke merknader til reguleringsbestemmelsene slik de foreligger og er foreslått. Imidlertid må de nå foreslåtte bestemmelser komme som et supplement til gjeldende bestemmelser fra 1987 da disse gjelder for hele planområdet og ikke bare den delen nord for Bråtenveien som nå omreguleres. Bestemmelsene er endret i ark. Bothners brev av 20.02.2006 idet kotehøyde på bygget er satt til 77 m istedenfor 76 m. Dette endrer imidlertid ikke bygget.

Eiendommen til Speaker Holding innenfor planområde er endret fra industri i gjeldende plan til kontor/industri og vi har ingen merknader til dette.

Eiendommene til Kragerø Energi på nordsiden av Bråtenveien er i gjeldende plan vist som fareområde. Dette er nå endret slik at der hvor høyspentanlegget ligger er vist som industri/fareområde/høyspenninganlegg og der hvor lager og kontorbygget ligger er vist som kontor/industri. Vi har ingen merknader til dette da det er en oppdatering av dagens faktiske forhold.

Reguleringsplanen er utarbeidet med bakgrunn i byggesak for Kragerø Energi som nevnt innledningsvis. Utbygningsplanene ligger innenfor gjeldende bestemmelser, men for område industri/kontor er dette endret i bestemmelsene til å referere seg til kotehøyder.

Det bygget som er planlagt innenfor reguleringsendringen ligger som et tilbygg mot nord til eksisterende kontorbygg. Dette bygget har ifølge forslaget en høyde på topp møne 55 cm. over eksisterende kontorbyggs møne. Det bygges i 1 etasje.. Vinklet på dette ligger et nytt bygg som tilbygg. Dette siste er på 4 etasjer med en total høyde på 3 sider på 16,4 m fra underkant gulv. På grunn av høydeforskjeller i terrenget i forhold til eksisterende vei ligger altså høydene innenfor reguleringsbestemmelsene ifølge planleggerene.

De 2 protestene som foreligger er fra eiendommene Bråtenveien 10 og 12. Se foran under innkommende forhåndsmerknader.

Den utbyggingen som skal skje i forhold til disse eiendommene ligger nord og nordøst for eiendommene og ingen av boligene er orientert med hovedfasade i denne retning. Vi vil derfor gå inn for å godkjenne endring av reguleringsplanen slik den er foreslått.

Målsettingen

Det er en målsetting for Kragerø kommune at forholdene legges til rette for den næringsvirksomheten som er i kommunen. Det er også en målsetting at det skal foretas interesseavveininger i et område med boliger/næringsvirksomhet slik at de ulike interessene avveies i forhold til hverandre.

Forslag til løsning

Rådmannen vil foreslå at det fremlagte forslag til endring av deler av reguleringsplanen for Bråten, gnr. 12, bnr. 191, 487 m/fl. godkjennes på følgende vilkår :

1. De foreslåtte reguleringsbestemmelser av 27.01.2006 skal gjelde som supplement til gjeldende bestemmelser vedtatt 05.02.1987.
2. Reguleringsbestemmelsenes pkt. 2.1 – 5 utgår.
3. Nytt pkt. 2.1.- 5 skal lyde : Det må utarbeides skiltplan for område i utgangspunktet i tråd med kommunens skiltvedtekter.

KONSEKVENSER

Økonomiske konsekvenser

Saken har ingen konsekvenser for Kragerø Kommune

Administrative konsekvenser

Saken har ingen administrative konsekvenser for Kragerø Kommune

Næringsmessige konsekvenser

Saken har ingen umiddelbare konsekvenser for Kragerø Kommune, men vil ha slike konsekvenser i byggefasen.

Miljømessige konsekvenser

Saken har ingen negative miljømessige konsekvenser. Se over om dette. Det må utarbeides en avfallsplan under byggeperioden.

Andre konsekvenser

Ingen.

REGULERINGSINDRING FOR NORDRE BÆRØY FELTSPATCOMPANIET A/S

Saksbehandler: Arnt Rugseth
Arkivsaksnr.: 06/00262

Arkiv: GBNR Nordre Bærøy

| Saksnr. | Utvalg | Møtedato |
|----------------|---------------|-----------------|
| 0051/06 | Bygningsrådet | 22.03.2006 |

Rådmannens forslag til vedtak:

Kragerø bygningsråd godkjenner i egenskap av det faste utvalget for plansaker det fremlagte forslag til endring av reguleringsplan for Nordre Bærøy, del av gnr. 31, bnr. 1,2,37 m/fl med tilhørende reguleringsbestemmelser på følgende vilkår :

1. Kommunestyrets vedtak den 12.05.2005 i sak 35/05 gjelder for hele planområdet.
2. Ny hytte i felt F 5 på eiendommen gnr. 31, bnr. 171, tidligere tomt nr. 28, må utgå.
4. 4 nye hytter i Felt F 4 må utgå.
5. Endrede formålsgrenser og nye plasseringer av de godkjente 14 hytter i Felt F 4 godkjennes.

Planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes samtidig til følgende instanser til uttalelse :

Fylkesmannen i Telemark
Telemark fylkeskommune v/regionaletaten
Norsk Sjøfartsmuseum
Telenor, Servicesenter for nettutbygging
Fortidsminneforeningen avd. Telemark
Kystverket Sørøst
Fiskeridirektoratet Region Sør
Skåtøy og Kragerø Fiskerlag
Kragerø Energi AS
Kragerø havnevesen
Kragerø Fjordbåtselskap
Naturvernforbundet i Telemark
Kragerø Natur og Ungdom
Kragerø Ornitologiske Forening
Kragerø og Oppland Turistforening
Norsk Ornitologisk Forening
Viltnemda

Dersom svar ikke er innkommet innen 01.05.2006 så forutsettes det at innsigelse ikke vil komme.

Kragerø, den 03.03.2006

Ole Magnus Stensrud
Rådmann

SAKSOPPLYSNINGER

Saken ekspederes til: etter egen varslingsliste på grunneiere i saksdokumentene, egen liste i vedtaket, Arkitekthuset Kragerø AS, Feltspatcompagniet AS, Stor-Oslo Prosjekt AS, Gunnar Grønnerød, Erik Svea, Evelyn Svea, Einar Svea, Gunnar Øyhaugen, Clarice Stuart Øyhaugen.

Som trykte vedlegg følger:

oversiktskart
reguleringsplankart
reguleringsbestemmelser
Brev, datert 08.02.2006 m/notat fra Jan Reine.

Bakgrunnen for saken

Bakgrunnen til regulering av Nordre Bærøy er et innspill til kommuneplanens arealdel fra Tim A. Kronborg i brev av 02.12.2002. Dette brevet ble da fremmet fra Kronborg, Haugen & Damsund AS, Gunnar Grønnerød og Feltspatkompaniet.

I kommuneplanens arealdel ble dette behandlet som innspill nr. 41. Det het i saken at innspillet gjaldt utvikling av tidligere jordbrukseiendom til golfanlegg som tidligere forhåndsvarslet, supplert med fritidsbebyggelse i nedlagt steinbrudd og områder for bergverksdrift.

Det var lagt opp til fritidsbebyggelse som en randbebyggelse nord og øst for bruddet opp mot Bærøykjærringa og utvidelse av eksisterende utbygde hyttefelt hos Grønnerød.

I administrasjonens vurdering het det at golf var greit, men at næringsrelatert bebyggelse må komme i stedet for noen av hyttene på Gulodden idet det ellers ville ble et for stort press på gjenværende strandområder.

I høringsrunden fremmet Fylkesmannen i Telemark innsigelse til dette punktet. Det het i innsigelsen at det ikke var godtgjort at det ville være mindre aktuelt med masseuttak i området slik eksisterende plan viser og at det ikke er noen automatikk i at området kan gjøres om til fritidsbebyggelse.

Administrasjonen foreslo etter dette at det skulle vises golfformål på eiendommen og at ny fritidsbebyggelse skulle vises i forbindelse med hyttefelt hos Gunnar Grønnerød.

Administrasjonens forslag til dette ble vedtatt i bygningsrådet.

I formannskapetets vedtak ble opprinnelig innspill lagt inn pånytt, altså fritidsbebyggelse opp mot Bærøykjærringa som tidligere nevnt.

Det ble nå gjennomført meklingsmøte hos fylkesmannen. For området på Bærøy står det følgende i referatet fra meklingsmøte :

Område for ferie- og turistformål på Bærø

Kommunen hadde fremmet forslag om område for ferie- og turistformål på Bærø. Dette innebærer et område for boliger, område for fritidsbebyggelse og område for golfanlegg. På meklingsmøtet la kommunen fram en kartskisse med forslag til løsning, med differensiering av arealbruksformålene. Kommunen la også fram landbruksfaglige vurderinger, vurdering av biologisk mangfold, friluftsliv og landskap, samt vurderinger i forhold til omdisponering fra område for masseuttak.

Miljøvernadv. er fornøyd med at kommunen nå har lagt fram de vurderingene som er etterlyst, og at kommunen har imøtekommet innspill om å legge inn en grønn sone mot vannet for utbyggingen. Formålet golf er tidligere avklart, og miljøvernadv. er positiv til at videre utbygging skjer i tilknytning til eksisterende fritidsbebyggelse og i tilknytning til gårdsbebyggelsen.

Konklusjon:

Miljøvernadv. aksepterer forslag til løsning som innebærer område til golf, område til boligbygging i tilknytning til gårdsbebyggelsen, og område til fritidsbebyggelse i tilknytning til eksisterende reguleringsplan R117. Det settes krav om utarbeiding av reguleringsplan. Miljøvernadv. trekker innsigelsen med forbehold om at løsningen blir som skissert på meklingsmøtet.

Kragerø kommunestyre vedtok etter dette formannskapetets innstilling slik at opprinnelig foreslått bebyggelse ble lagt inn i arealdelen. Dette punktet hvor det da er innsigelse fra fylkesmannen er blitt oversendt til miljøverndepartementet til endelig avgjørelse sammen med øvrige punkter hvor det er innsigelse. I brevet fra kommunen heter det når det gjelder området på Bærø :

I denne saken har som kjent fylkesmannen hatt innsigelser til deler av planen.

Mekling ble gjennomført 10.09.2003, hvor det viste seg at det ikke var mulig å bli enige vedrørende utbygging av Revåsen og bru og ny veg fra Langøy til Gumøy.

Kommunestyret behandlet saken 16.10.03. Det ble ikke tatt hensyn til innsigelsene. Revåsen og bru og ny veg fra Langøy til Gumøy ble vedtatt tatt ut av planen og oversendt miljøverndepartementet til endelig avgjørelse.

Det samme ble vedtatt for ny fritidsbebyggelse nord og øst for Gulodden på Bærø. (I meklingen var det enighet om en løsning, som ikke innbefattet dette området, men som altså kommunestyret ville ha til Md. for endelig avgjørelse.)

I henhold til plan- og bygningslovens § 20-5 sendes derfor planen til miljøverndepartementet gjennom fylkesmannen til endelig avgjørelse mht. overnevnte områder.

En vil i det følgende redegjøre for hvorfor Kragerø kommune ikke kan ta hensyn til innsigelsene.

Når det gjelder området for ny fritidsbebyggelse nord og øst for Gulodden på Bærøy, så var dette i forrige kommuneplan avsatt til masseuttak.

Etter fylkesmannen mening synes det ikke å være gjort vurderinger som tilsier at masseuttak er mindre aktuelt nå. Det bør ikke være noen automatikk i at et område som avsettes til masseuttak i en planperiode kan omgjøres kan omgjøres til hytteområde i den neste, uten at det blir gjort en vurdering av omdisponeringen.

Fylkesmannen har derfor reist innsigelse mot at området legges ut til ferie- og turistformål med henvisning til Rikspolitiske retningslinjer for Oslofjordområdet.

Kragerø kommune peker på at Bærøy i dag bærer preg av mye fritidsbebyggelse. Ved siden av dette er det et par steder med med fast bosetting og et par steder som bebos store deler av året. Gamle jorder som tidligere ble dyrket, ligger i dag stort sett brakk. Der hvor terreng og strandlinje er tilgjengelig er det flere områder for allmenn ferdsel; Grisen, Leikern og Paradisbukta.

De gamle bruddene, som hovedsakelig er rester etter kvartsdrift, danner sår i naturen, selv om de flere steder er svært overgrodd og knapt synlige på avstand.

Det største bruddet vil bli forskjønnet gjennom reguleringsplanen for Gulodden., som nå er godkjent.

Bruddene Gulodden og Leirdalen ligger hhv. på vest- og østsiden av Bærøy var fra tidligere planlagt bundet sammen med drift tvers over øya. I kommuneplanens arealdel for forrige periode var dette markert som masseuttak.

Grunneier og rettighetshaver for drift av steinbrudd i dette området sier at det ikke er aktuelt å gjenoppta driften eller etablere ny drift i området. Dette skyldes at forekomstene til dels er så små at de etter dagens krav til rasjonell utnyttelse ikke kan sees å kunne bli lønnsomme. Det er derfor ikke grunn til å opprettholde formålet "masseuttak" i kommuneplanens arealdel.

Som en følge av at en omdisponerer dette området, vil karakteristiske trekk på Bærøy, så som "Bærøkjærringa" og steinrøys øst for denne, bli bevart. Likeldes vil høydedraget videre østover bli bevart, med snauffjell som bærer preg av kvartsittforekomster med lite grobunn for vegetasjon. Restene av bruddet Leirdalen vil derimot bli liggende noe dempet av skog.

Når det gjelder biologisk mangfold på Bærøy, er det ingen registrerte lokaliteter som anses å være viktige. Det er heller ikke noen områder på Bærøy som er foreslått vernet i verneplan for Oslofjorden. Langs veien fra Gulodden opp mot gården er idlertid en liten eikeskog.

Friluftslivet på Bærøy knytter seg i første rekke til eksisterende friområder langs strandlinjen. I tillegg er det en del stier innover i terrenget som benyttes til turgåing.

De karakteristiske områder på Bærøy vil ikke bli berørt av planer for fritidsbebyggelse. Dessuten vil stier og høydedrag bli vernet ved plassering av anlegget.

Kragerø kommune kan derfor ikke se at det er tungtveiende grunner til å ta hensyn til innsigelsen.

Administrasjonen har tatt ut argumentasjonen for Revåsen i ovennevnte brev da dette ikke har noe med den aktuelle saken på Bærøy å gjøre.

Miljøverndepartementet avgjorde innsigelsene i sitt brev av 23.09.2004. For området på Bærøy heter det i brevet :

På Bærøy gjelder fylkesmannens innsigelse to områder for fritidsbebyggelse. I forbindelse med meglingen var fylkesmannen villig til å frafalle innsigelsen for området midt på øya, såfremt området på Nordre Bærøy ble tatt ut. Når dette ikke ble vedtatt av kommunen, står likevel innsigelsen for begge områdene formelt ved lag. Under befaringen ble det imidlertid ikke sett nærmere på byggeområdet midt øya, og fylkesmannen sa seg igjen villig til å frafalle innsigelsen her. Departementet mener på denne bakgrunn at dette området, som ligger inntil eksisterende gårdsbebyggelse og planlagt golfanlegg, kan godkjennes for fritidsbebyggelse.

Området for fritidsbebyggelse på Nordre Bærøy, er planlagt utbygd med et tyvetalls fritidsboliger. Området er tidligere i kommuneplanens arealdel angitt til masseuttak. Utbyggingen er planlagt mer enn 100 meter fra sjøen, og det er eksisterende fritidsbebyggelse mellom ny bebyggelse og sjøen. Fritidsboligene er dessuten tenkt plassert utenom høydepunktene i terrenget og utenfor eksisterende turveger.

Miljøverndepartementet mener på denne bakgrunn at utbyggingen av fritidsboliger på Bærøy kan godkjennes. Departementet forutsetter at plassering av fritidsboligene vurderes grundig i den reguleringsplanen som skal utarbeides for området før bygging kan skje. Fritidsboligene må ikke plasseres eksponert i landskapet og må ikke blokkere strandnært areal eller turveger.

Det ble nå utarbeidet reguleringsplan for området av Arkitekthuset AS p.v.a. og denne planen ble stadfestet av Kragerø kommunestyre den 12.05.2005 under sak 35/05 med følgende vedtak :

Kragerø bygningsråd godkjenner i egenskap av det faste utvalget for plansaker det fremlagte forslag til reguleringsplan for Nordre Bærøy, gnr. 31, bnr. 1 m/fl. med tilhørende reguleringsbestemmelser på følgende vilkår :

1. Adkomst fra fergeleie på Gulodden over naboeiendommer må være avklart/gitt før gjennomføring av planen.
2. I området vist som Golf skal jordlovens § 9 og 12 gjelde.
3. Det tillates ikke bruksendring av våningshus, driftsbygning og verksted. Disse skal fortsatt være med i driftsgrunnlaget for gården. Dette innebærer imidlertid ikke at uthusbygningene ikke kan nyttes til drift av golfanlegget.
4. Det må utarbeides en byggeplan for 9 hulls golfbane på Grønnerøds eiendom.
5. Det må fremlegges en fremdriftsplan som beskriver og fastsetter samtidig utbyggingstakt av "driving range" og "putting green" til en 9 hulls golfbane og hytter, både på Feltspatkompaniets eiendom og Grønnerøds eiendom. Dette tas inn i reguleringsbestemmelsene som rekkefølgebestemmelse.
6. Boligfelt flyttes ifra foreslått område til annet ikke produktivt område innenfor regulert Golf, f. eks. syd i planen. Forslag om ny plassering vises på kart før bygningsrådets 2. gangs behandling.
2 boliger kan opprettholdes i området bak gårdsbebyggelsen.
7. Hyttene nr. 7, 10, 12, 13, 28 og 29 tas ut av planen hvor de ligger. De kan legges inn andre steder innenfor felt F 1, 2 og 3. Forslag til nye plasseringer må legges frem for bygningsrådet før 2. gangs behandling.
8. Hyttene 15, 16, 17 og 18 må ha samme bestemmelser som hytte i F 1.
9. 4 nye hytter på eiendommen gnr. 31, bnr. 1 må utgå.
10. Nytt uthus ved brygge på gnr. 31, bnr. 1 må utgå
11. Bruksendring av gammel murbygning til hytte tillates ikke på gnr. 31, bnr. 1.
12. Ny brygge på gnr. 31, bnr. 1 må utgå.
13. Det tillates brygge ved nordre båthus på gnr. 31, bnr. 1, men ikke flytebrygge som foreslått.
14. Den delen av eiendommen gnr. 31, bnr. 1 som er vist til fritidsbebyggelse vises som boligområde. Nyoppført hytte vises som fritidsbebyggelse.
15. Det vises ikke område for Golf på gnr. 31, bnr. 1
16. Reguleringsbestemmelsene må rettes tilsvarende etter ovennevnte punkter.
17. Tomtegrenser skal følge formålsgrenser og trekkes godt inn på plataet i felt F 1.
18. Boder ved bryggeanlegg nord i planen kan ha maksimale gesims og mønehøyde på henholdsvis 2,5 og 3,5 m. Dette tas inn i reguleringsbestemmelsene.
19. Det må vises plass for mottak av spesialavfall ved bryggeanlegget nord i planen. Dette tas også inn i reguleringsbestemmelsenes § 6.5.
20. Formålsgrensa for bryggeanlegget nord i planen utvides mot øst. Dette innebærer ikke en utvidelse av antall båtplasser.
21. Bryggeanlegget nord i planen flyttes 40-50 m mot øst.
Flyttingen skal regnes ifra sikkerhetsbolt.
22. Adkomsten til bryggeanlegget godkjennes som foreslått fra arkitekten i kart av 26.04.05.
23. Rundkjøring nord i planen utgår og avslutning på veien blir ved parkeringsplass, eventuelt med en vendehammer før parkeringsplassen.
24. Det må foretas en registrering av radonkonsentrasjon i byggeområdene før tillatelse til

tiltak kan gis. Reguleringsbestemmelsene endres tilsvarende.

- 25 *Det må vurderes annen plassering av tømmervelteplassen på Grønnerøds eiendom.*
- 26 *Gammel steinsatt vei innenfor regulert område reguleres til spesialområde bevaring.*
- 27 *Bygningsrådet har ikke merknader til hytteantallet som følge av flytting av høyspentlinjen.*

Reguleringsplanen gis ny dato, 02.05.2005 og legges frem for kommunestyret med slik

INNSTILLING

Kragerø kommunestyre vedtar reguleringsplanen for Nordre Bærøy, gnr. 31, bnr. 1 m/fl. med tilhørende reguleringsbestemmelser, sist revidert 02.05.2005.

Kommunestyrets vedtak er påklaget, men bygningsrådet tok ikke klagen til følge og oversendte saken til fylkesmannen. Saken er ikke endelig avgjort hos fylkesmannen.

Kommunestyrets vedtak er fulgt opp og det er gitt tillatelse til 31 hytter på feltene F 1, 2 og 3. Det regulerte området på Gunnar Grønnerøds eiendom som i den vedtatte plan var vist med 14 hytter er ikke påbegynt og det er dette feltet som nå søkes omregulert i tillegg til noen andre endringer slik det går frem nedenfor.

Saksbeskrivelse

På oppdrag fra Feltspatcompagniet AS, har Arkitektuset Kragerø AS utarbeidet forslag til reguleringsendring for området "Nordre Bærøy", Kragerø kommune.

Gjeldende reguleringsplan for Nordre Bærøy ble som nevnt tidligere godkjent 12.05.2005. Plangrensen er ikke endret.

Hensikten med reguleringsendringen er å justere plassering av tidligere godkjente hytter innenfor felt F4. Det er også blitt vurdert om det er mulig med en forsiktig økning av antall hytter innenfor det samme området. I forslaget til reguleringsendring er antall hytter utvidet fra 14 til 18, uten at det totale arealet for fritidsbebyggelse er øket.

Det innsendte reguleringsforslaget omfatter følgende justeringer:

- ~~☞~~ Justering av plassering av tidligere godkjente hytter innenfor felt F4, samt en begrenset økning av antall hytter innenfor det samme området.
- ~~☞~~ Ny hytte på eiendommen g/ bnr 31/171 i hht innspill fra Jan Reine
- ~~☞~~ Justering av område for sjøboder i tilknytning til bryggeanlegg ved Skiensund. Bryggeanlegget er utvidet for å gi plass til 82 båter. Vest for bryggeanlegget, gis det mulighet for anlegging av badeplattung med strand.
- ~~☞~~ Område for renovasjon/spesialavfall ved bryggeanlegg, er utvidet til også å gjelde ilandføringspunkt for vann- og avløpsanlegg.
- ~~☞~~ Det er lagt inn et område for lek i forbindelse med F4, samt 3 mindre områder for felles parkering.

Beskrivelsen omfatter hele planområdet og er kun endret på de punkt som berøres i forbindelse med endringene i planen.

Området er i kommuneplanens arealdel, godkjent 16.10.2003, vist som Ferie- og turistformål "TM - Nordre Bærøy". Reguleringsendringen vil være i samsvar med dette.

Planområdet / eiendomsforhold -

Det regulerte området er vist med begrensingslinje og omfatter et areal på ca 1100 da. Planområdet omfatter flere eiendommer, hovedsakelig grunn som eies av Gunnar Grønnerød, Feltspatkompaniet AS og familiene Svea og Øyhaugen.

Alle grunneierne innenfor reguleringsområdet er forhåndsvarslet, som det fremgår av senere avsnitt om varslings.

1. PLANFAGLIGE VURDERINGER

Naturgrunnlag:

Planområdet strekker seg tvers over Bærøy fra vestsiden til nordøst . Det starter i en ca. 200 m lang strandlinje mot Bærøyfjorden og terrenget stiger svakt i nordøstlig retning med jorder og fjell i dagen. Fra kote 15 til 20 veksler terrenget mellom gamle jorder, tilgrodde områder med blandingsvegetasjon og en del fjell i dagen. Etter hvert blir terrenget mer kupert med flere koller, og med den høyeste på ca. 55 m.o.h.

Videre nordover går terrenget over i mer bart fjell og mindre vegetasjon, med søkk og drag med noe myr og tettere vegetasjon. Markert i området ligger Mellomkollen og ut mot Bratten ligger Leirdalenheia på over 65 m.o.h. Mot nord, nordøst faller terrenget svært bratt ned i sjøen mot Skiensund. Her er strandlinjen på ca. 450 m. I området ligger rester av gamle kvartsbrudd, det største i Bratten mot sjøen og et mindre inne på heia.

Det foregår en del anleggsvirksomhet i området som følge av godkjent reguleringsplan. Nye adkomstveier er i ferd med å bli anlagt og hytter i felt F1, F2 og F3 er under oppføring.

Lokalisering:

Bærøy er en av de større øyene i Kragerøskjærgården. Det tar 5 min. med ferje fra Kragerø til Gulodden og ligger nær opp til fastlandet. Det er i dag 6-8 personer som bor fast på Bærøy. Det er gode muligheter for et aktivt friluftsliv både på land og i sjø.

(Den planlagte golfbanen følger de gamle jordene og myrdrag og naturlige dalsøkk i terrenget, med utgangspunkt i den gamle gårdsbebyggelsen på Norheim. De nye hytteområdene er lagt i områder hvor de får liten markering i forhold til omgivelsene og området blir lite berørt for øvrig.) Områdene er naturlig avgrenset topografisk med skrenter, drag i terrenget, og gamle jorder.

Alle hyttene i felt F1, F2, F3 og F4 vil få tilbud om båt plass i det godkjente bryggeanlegget ved Bratten mot Kjøpmannsfjorden.

Adkomst til de nye hytteområdene skjer fra fergeleiet på Gulodden via veier som er under opparbeidelse/utbedring. Adkomst kan også skje til taxibåt-brygge som planlegges som en del av det felles bryggeanlegget ved Bratten.

Utbyggingsrekkefølge:

Det er sikret samtidighet i opparbeidelse av veier, parkerings- og lekeplasser. For utbygging av golfanlegget, se punkt 8 "Arealanvendelse – reguleringsformål, golfbane"

2. JORDVERN- OG LANDBRUKSFAGLIGE VURDERINGER

Området som blir bebygd har ikke produksjonspotensiale for jord- eller skogdrift. Eksisterende jorder vil bli omdisponert til golfbane. Dette er godkjent av landbruksmyndighetene, og innebærer ikke nedbygging av jorda.

Forholdet er diskutert og landbruksadministrasjonen har ingen merknader til de foreslåtte endringene.

3. MILJØVERN-FAGLIGE VURDERINGER

Naturområder:

Det er foretatt registreringer av det biologiske mangfold i Kragerø kommune. Rapporten var ferdig i 2003 og er utarbeidet av Norsk institutt for naturforskning, NINA. Rapporten viser ingen registrerte verdifulle naturtyper for biomangfold i dette området.

Vann- og avløpsforhold:

Det blir lagt opp til å koble seg på kommunalt vann og avløp som er under anlegging til Bærøy. Vann- og avløpsledninger vil bli lagt i veier og stier.

Renovasjon:

Det legges opp til plassering av felles container for F1-F4 i krysset mellom eksisterende skogsbilvei og ny vei til F1-F3. Her er det god tilgjengelighet for bil for henting. Tilsvarende ordning er det i dag for hytter i sone 11 og sone 1 og 2. Boligene i Bo1 og Bo2 knyttes til eksisterende ordninger.

4. KULTURLANDSKAP OG KULTURMINNER

Telemark Fylkeskommune har i november 2004 foretatt kulturhistorisk registrering i området. Det ble ikke gjort registreringer av automatisk fredete kulturminner. Av nyere tids kulturminner ble det funnet flere steingjerder, oppbygde veier og ei tuft.

5. BEREDSKAPSMESSIGE VURDERINGER

Eksisterende høyspentlinje innenfor området er lagt inn med sperresone på 20 m. I dette området er det ikke tillatt å oppføre bygninger, og det er heller ikke vist ny bebyggelse i tilknytning til denne. Ny el-tilførsel i området skal fortrinnsvis legges i jordkabel og likeledes deler av høyspentanlegget

6. BARN OG UNGES, FUNKSJONSHEMMEDES OG ELDRES INTERESSER

Bærøy ligger sentralt i skjærgården i Kragerø med nærhet til sjø og flotte turområder. Området inviterer til lek og opphold i naturen, og på felles uteområder og lekeplasser.

7. VEI- OG VEITEKNISKE FORHOLD/TRAFIKKSIKKERHET

Eksisterende skogsbilveier er opparbeidet som anleggsveier i forbindelse med kvartsbrudd i området. Disse ligger fint i terrenget, og trenger kun ubetydelig utbedring. Man har derfor ikke i planen åpnet for utvidelse av veien, men forsiktig vedlikehold er tillatt. Sprenging skal unngås i størst mulig grad.

Den nye adkomstveien til nye hytter skal ha en maksimal bredde på 3 m. Det skal legges stor vekt på at veien holdes på et nøkternt plan.

Det er planlagt felles parkeringsplasser for de nye fritidsboligene som vist i planen. Disse er diskret plassert langs veien. Disse er tiltenkt parkering for hyttene samt gjesteparkering. Det regnes ellers med parkering i oppkjørsel til hver hytte.

8. AREALANVENDELSE - REGULERINGSFORMÅL

Formål

| 1. Byggeområder | | | | |
|-----------------|-----|---------------------------------|--------------|--------|
| | | | Areal ca. da | Sum,da |
| | 110 | Boliger, eksisterende | 35,6 | |
| | 110 | Boliger, nye | 6,6 | |
| | 150 | Fritidsbebyggelse, eksisterende | 7,0 | |
| | 150 | Fritidsbebyggelse, Nye | 41,6 | |
| | | | | 90,8 |

| 2. Landbruksomr. | | | | |
|------------------|--|----------|------|------|
| | | | | |
| | | Jordbruk | 28,0 | |
| | | | | 28,0 |

| 5. Fareområder | | | | |
|----------------|-----|------------------------|------|--|
| | | | | |
| | 510 | Høyspentlinje og trafo | 47,2 | |

47,2

| 6. Spesialområder | | | |
|-------------------|-----|---------------------------------|-------|
| | 601 | Privat vei | 10,7 |
| | 613 | Friluftsområde- land | 526,4 |
| | 614 | Friluftsområde- sjø og vassdrag | 87,7 |
| | 616 | Golf | 345,0 |
| | 618 | Privat småbåtanlegg - land | 1,2 |
| | 619 | Privat småbåtanlegg - sjø | 7,3 |
| | 621 | Kommalteknisk virksomhet | 0,1 |
| | | | 978,4 |

| 7. Fellesområder | | | |
|------------------|-----|------------------|-----|
| | 730 | Felles parkering | 1,0 |
| | 750 | Felles lek | 3,3 |
| | | | 4,3 |

| Totalareal da | |
|---------------|----------------|
| | På land 1006,5 |
| | I sjø 95,0 |
| | 1101,5da |

Byggeområder -

Boliger – BO1 og BO2

Omfatter 5 boliger fordelt på to områder. Disse er godkjent i gjeldende plan.

Fritidsbebyggelse – F1 – F5

- Omfatter eksisterende fritidsbebyggelse samt totalt 51 nye fritidsboliger på eiendommene g/bnr. 31/2, 37 og 171.
- F1 – F3 omfatter 32 nye enheter godkjent i gjeldende plan.
- F4 omfatter 18 nye fritidsboliger. 14 av disse er godkjent i gjeldende plan, men plasseringen er justert noe for å gi bygningene en så god plassering som mulig i forhold til terreng. Denne prosessen har også medført at man har funnet plass til ytterligere 4 hytter uten at dette går ut over det totale arealet for fritidsbebyggelse.
- F5 omfatter én ny fritidsbolig på eiendommen g/bnr. 31/171. Denne blir liggende ca 125 meter fra strandlinjen. Bygningen vil bli trukket så langt inn på tomte som mulig mot en fjellkulle som vil ligge som bakgrunn og hindre silhuettvirkning. For å hindre uheldig eksponering, har bygningen de samme høydebegrensninger som de godkjente hyttene i F1.

Landbruksområder -

Jordbruk –

Omfatter jordet lengst mot vest ned mot stranden som er vist som jordbruksformål. Det foreligger her en tinglyst leieavtale mellom Svea (Stuart) og Grønnerød om rett til oppdyrking/beite. Omfatter også området rundt gårdsbebyggelsen.

Fareområder –

Høyspentlinje –

- Omfatter sperresone under eksisterende høyspentlinje som går gjennom planområdet, med 10 m til hver side fra midtlinjen i anlegget.

Spesialområder -

Friluftsområde - land -

- Omfatter områdene rundt fritidsbebyggelsen som ikke skal bebygges samt områder som skal bevares som naturområder. Disse områdene skal bevares som visuell buffersone mot tilstøtende formål, ved siden av å være område for fri lek og rekreasjon. Det tillates begrenset etablering av tekniske anlegg i disse områdene.

Friluftsområde - sjø-

- Omfatter den delen av sjøområdet og strandlinjen som naturlig hører med til planområdet.

Privat småbåtanlegg, land og sjø -

- Omfatter eksisterende bryggeanlegg i området. Bryggene kan bygges om og til etter gjeldende praksis. Anleggene skal gis en harmonisk og diskret utforming. Det kan etableres et felles bryggeanlegg på eiendommen g/bnr. 31/37 som vist i planen. Dette skal dekke behovet til F1 – F4. På eiendommen g/bnr. 31/1 kan det anlegges brygge i tilknytning til eksisterende båthus.

Privat vei -

- Omfatter eksisterende og nye veier i området. Disse kan vedlikeholdes og utbedres ved behov. Allmennheten skal ha rett til fri ferdsel.

Golfbane -

- Omfatter et 9 hulls golfanlegg. Denne etableres på gamle jorder og naturlige søkk og drag i terrenget. Driving range og putting-green i forbindelse med denne vil bli etablert like nordøst for gårdsbebyggelsen. Uthusbygningene på eiendommen g/bnr. 31/2 kan benyttes til drift av golfanlegget.
- Anlegget er tenkt utbygd etappevis, og utbyggingen må ses i sammenheng med interesse og marked for et slikt anlegg. (Utbyggere/grunneiere har vært i dialog med Kragerø Golfklubb og investorer/eiere av anlegget på Stabbestad. Begge disse er positive til et samarbeid som kan sørge for at dette anlegget på Bærøy ikke skal konkurrere med anlegget på Stabbestad, men tvert i mot kunne sørge for rekruttering av nye brukere til Kragerø Golfpark. Det er avtalt møte mellom utbyggerne på Bærø og eierne av Kragerø Golfpark for å se på rammene et fremtidig samarbeid. En utbygging på Bærøy bør derfor skje i samråd med aktørene på Stabbestad. I forbindelse med den planlagte bygging av fritidsboliger, som vist i planen, ser vi det som hensiktsmessig å realisere planene

om et treningsfelt/driving-range og en putting-green.) Den videre utbygging av banen bør skje i samråd med Kragerø Golfklubb og eierne av Kragerø Golfpark.

Kommunaltekniske anlegg -

- Omfatter et område ved avkjøring til Bærøyknausene som er avsatt til felles renovasjon. Omfatter også et område i nærheten av småbåtanlegget ved Skiensund som skal benyttes til oppsamling av spesialavfall samt til vann- og avløpsanlegg i forbindelse med ilandføringspunkt for dette.

Fellesområder -

- Omfatter felles lekeplasser og felles parkeringsplasser. Disse skal opparbeides samtidig med utbygging i området. I område for lek kan det også etableres svømmebasseng. Dette byggemeldes og skal følge de vanlige forskrifter for sikring osv.

Felles parkering -

- Omfatter felles parkeringsplasser for ny fritidsbebyggelse.

Felles lekeplass -

- Omfatter lekeplass for bebyggelsen i planområdet. Denne skal bygges ut samtidig som hyttene føres opp og stå klare for bruk ved ferdigstillelse.

9. FORHÅNDSVARSLING

Planarbeidet ble varslet med annonser i januar 06 i Kragerø Blad/Vestmar og Varden. Likeledes ble samtlige offentlige instanser som skal varsles og grunneiere innenfor planområdet tilskrevet. Oversikt over disse er vedlagt i oversikten over forhåndsvarslingen.

Ved fristens utløp var det kommet inn følgende merknader, som her er kort referert og kommentert.

1. *Fylkesmannen i Telemark:*

-Det er innen fristen ikke kommet noen tilbakemelding fra Fylkesmannen i Telemark.

2. *Telemark Fylkeskommune, regionaletaten :*

- *Det er ikke kjente automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet.*
- *Planen vil være i samsvar med kommuneplanens arealdel og ikke i konflikt med regionale arealbruksinteresser. Regionalenheten har ingen innvendinger mot at reguleringsplanarbeidet gjennomføres.*

3. *Jan Reine:*

- *Jan Reine er fester av eiendommen g/bnr. 31/171 som til nå har vært ubebygget. Han ble varslet ved utarbeidelse av reguleringsplan godkjent mai 2005, og fikk derfor ikke anledning til å komme med innspill. Hjemmelen på denne eiendommen ble overført fra Nordli*

til Feltspatkompaniet ved en jordskiftedom i 1979. Reine mener at eiendommen fortsatt har en tinglyst utbyggingsrett, men at dette ikke ble videreført ved hjemmelsoverføringen.

Kommentar: Innspillet fra Jan Reine består av et brev sendt 08.02.2006, samt et notat mottatt her på kontoret 20.02.2006 der han har listet opp historikken rundt denne saken. Arkitekthuset Kragerø beklager at Reine ikke ble varslet ved utarbeidelse av reguleringsplan for Nordre Bærøy.

Det er i gjeldende reguleringsplan godkjent 32 hytter i dette området, og planlegger finner det derfor naturlig at Jan Reine, som har festet denne eiendommen siden 1976, også bør få tillatelse til å oppføre en hytte i dette området. Det var en rekke uheldige omstendigheter som gjorde at han ikke fikk bygget som planlagt den gangen festekontrakten ble inngått. Dette er redegjort for i vedlegg.

Hytta vil bli liggende sør-øst på tomta, mot en fjellkulle. Den blir liggende ca 125 meter fra strandlinjen. Ved at man gir denne bygningen de samme høydebegrensninger som de godkjente hyttene i område F1, vil bygningen bli godt tilpasset terrenget, og fjernvirkningen vil bli beskjedne ifølge planlegger.

Andre opplysninger

Etter at kommuneplanens arealdel var vedtatt sendte Arkitekthuset Kragerø AS på vegne av Gunnar Grønnerød, Bærøy, inn en reguleringsforespørsel om endring av reguleringsplanen for Sone 11 og Sone 3 på Bærøy med sikte på å legge inn 8 nye hytter.

Bygningsrådet stilte seg positiv til dette gjennom sitt vedtak i sak 24.03.2004 den 27.04.2004.

Reguleringsplanendringen ble utarbeidet og endelig godkjent av kommunestyre den 02.09.2004 under sak 55/04. Det er godkjent 8 nye hytter i denne planen.

Utbyggingen og godkjenningen her refererer seg til det samme innspill til kommuneplanen som har sitt grunnlag i reguleringsplanen for Nordre Bærøy.

Da denne nå aktuelle reguleringsendring ble varslet omfattet ikke varslingen en økning av antall båtplasser innenfor det regulerte formålet privat småbåtanlegg.

Rådmannen tok kontakt med planlegger og gjorde oppmerksom på at enten måtte det varsles pånytt eller så måtte utvidelsen av småbåtanlegget trekkes fra reguleringsplanendringen.

I brev av 10.03.2006 trekker Arkitekthuset Kragerø AS ut endringen av småbåtanlegget. Planendringen omfatter således ikke en utvidelse av antall båtplasser innenfor den regulerte småbåtanlegg.

I brev av 10.03.2006 protesterer Inger Marie Andersen på utvidelsen av antall båtplasser i småbåthavna. Det er sendt ut søknad om tillatelse til tiltak på båthavna og i den forbindelse nabovarsel. Slik har hun blitt kjent med planene og ikke gjennom planvarsel.

SAKSVURDERING

De viktigste sider ved saken

Rådmannen vil kommentere reguleringsendringene punktvis slik de er presentert under saksbeskrivelsen.

Vi har ingen merknader til justering og endring av tomtene innenfor felt F 4 slik det nå er foreslått. Området ligger inne på Bærøy langt fra sjøen og en må ved selve tomtedelingene og byggesakene finne gode landskapsmessige plasseringer på hver enkelt tomt.

Imidlertid kan vi ikke anbefale godkjent ytterligere tomter innenfor planområdet.

I miljøverndepartementets avgjørelse i innsigelsessaken i forhold til innspill nr. 41 i kommuneplanens arealdel ga departementet i sitt brev av 23.09.2004 uttrykk for at

Området for fritidsbebyggelse på Nordre Bærøy, er planlagt utbygd med et tyvetalls fritidsboliger.

Det er altså i forbindelse med det opprinnelige innspillet nr. 41 til kommuneplanen gitt tillatelse til 8 nye hytter med endring av Sone 11 og 3 som nevnt under andre opplysninger, det er gitt tillatelse til 32 nye hytter i felt F 1, 2 og 3 innenfor denne aktuelle planen og det gitt godkjenning for 14 hytter i Felt 4, også innenfor denne aktuelle planen.

Vi anser at det totale antall hytter nå må være fastlagt og ikke presses ytterligere med bakgrunn i hva som er antydning som nevnt over.

I denne sammenheng må vi også nevne at det var foreslått nye hytter på naboeiendommen innenfor denne planen som ble tatt ut ved behandlingen fordi eiendommen ikke var med i det opprinnelige innspillet og dermed ikke ble omfattet av de muligheter som ble gitt i kommuneplanens arealdel.

Videre var det andre eiendommer på Bærøy som ikke fikk lagt inn ny fritidsbebyggelse på sine områder i forbindelse med innspill til kommuneplanens arealdel og som også har blitt avslått senere gjennom reguleringsforespørsler.

Det er ikke være rimelig med ytterligere hytter på dette stedet utover det som opprinnelig fulgte av kommuneplanens arealdel når en fører en restriktiv linje på nye hytter andre steder på Bærøy.

Når det gjelder ny hytte på eiendommen 31/171 tilhørende Jan Reine er det slik at dette stedet hvor denne tomten er ble foreslått bebygget i det opprinnelige reguleringsforslaget var foreslått bebygget som tomt nr. 28. Rådmannen var da ikke klar over at dette var en utskilt tomt tilhørende Reine.

I vår saksvurdering i bygningsrådssak 31/05 da reguleringsplanen var til behandling 1. gang i bygningsrådet sa vi følgende om tomt nr. 28 :

Når det gjelder hytte nr. 28 i felt 3 ligger denne løsrevet fra øvrige hytter i feltet og svært eksponert og dårlig til i landskapet på en fjellrygg mot sjøen. Denne må derfor utgå.

I miljøverndepartementets avgjørelse i innsigelsessaken i forhold til innspill nr. 41 i kommuneplanens arealdel ga departementet i sitt brev av 23.09.2004 uttrykk for at

Fritidsboligene er dessuten tenkt plassert utenom høydepunktene i terrenget og utenfor eksisterende turveger.

Departementet forutsetter at plassering av fritidsboligene vurderes grundig i den reguleringsplanen som skal utarbeides for området før bygging kan skje. Fritidsboligene må ikke plasseres eksponert i landskapet og må ikke blokkere strandnært areal eller turveger.

Sammen med rådmannens egen vurdering var det dette som dannet grunnlag for at hytte nr. 28 ble tatt ut av planen.

At det nå viser seg at det er en annen eier av tomte i området, endrer ikke vår oppfatning at det ikke bør plasseres en hytte på dette stedet. Vi er således ikke enig i de betraktninger planlegger har om plassering av hytta på stedet.

I mail datert 03.03.2006 skriver Jan Reine at under pkt. 9 forhåndsvarsling pkt. 3.1 avsnitt siste setning skal stå ” Reine påpeker at eiendommen fortsatt har en tinglyst utbygningsrett, men at denne ble benyttet ved bebyggelse av Venta Nok gnr. 31, bnr. 216. Denne overførsel av byggerett skjedde uten at Feltspatkompaniet som ny hjemmelshaver har kommet med innsigelse.”

Vi vedlegger som trykt bilag brev datert 08.02.2006 med notat fra Jan Reine.

Bryggeanlegget er utvidet i endringsforslaget til 82 plasser istedenfor 46 plasser. Dette er gjort innenfor det samme område avsatt til småbåthavn ved en annen utnyttelse av området. Imidlertid er ikke denne endringen tatt inn i planvarselet. Gjennom brev av 10.03.2006 er denne endringen trukket ut av den innsendte planendring og den etterfølgende behandling omhandler ikke utvidelse av småbåtanlegget.

Protesten fra Inger Marie Andersen i brev av 10.03.2006 behandles da ikke nærmere da reguleringsendringen ikke omfatter utvidelse av båthavna fra 45 til 82 plasser.

Rådmannen har ikke merknader til de øvrige endringene i de 2 siste kulepunktene slik de fremkommer i saksbeskrivelsen.

Målsettingen

Det er en målsetting at kommuneplanens arealdel følges som styringsverktøy for arealutnyttelse i Kragerø kommune, både når det gjelder muligheter og begrensninger.

Det er en målsetting for Kragerø Kommune at de planer for utvikling av næringsvirksomhet som er behandlet og godkjent i kommunen blir planlagt og gis muligheter for gjennomføring.

Forslag til løsning

Rådmannen vil foreslå overfor bygningsrådet at det fremlagte forslag til endring av reguleringsplan for Nordre Bærøy, del av gnr. 31, bnr. 1,2,37 m/fl. godkjennes på følgende vilkår :

1. Kommunestyrets vedtak den 12.05.2005 i sak 35/05 gjelder for hele planområdet.
2. Ny hytte i felt F 5 på eiendommen gnr. 31, bnr. 171, tidligere tomt nr. 28, må utgå.
4. 4 nye hytter i Felt F 4 må utgå.
5. Endrede formålsgrenser og nye plasseringer av de godkjente 14 hytter i Felt F 4 godkjennes.

KONSEKVENSER

Økonomiske konsekvenser

Endringsforslaget har ingen konsekvenser for Kragerø Kommune.

REGULERINGSPLAN FOR KRAGERØ HAVNEOMRÅDE/KIRKEBUKTA

Saksbehandler: Jan Abrahamsen

Arkiv: NAVNP

Havneområde/Kirkebukta

Arkivsaksnr.: 03/01771

| Saksnr. | Utvalg | Møtedato |
|---------|---------------|------------|
| 0029/05 | Bygningsrådet | 16.02.2005 |
| 0052/06 | Bygningsrådet | 22.03.2006 |

Rådmannens forslag til vedtak:

Kragerø bygningsråd godkjenner, i egenskap av det faste utvalg for plansaker, det framlagte forslag til reguleringsplan for "Kragerø havnefront" med tilhørende bestemmelser og med følgende vilkår:

1. Denne reguleringsplanen skal med bakgrunn i inngått avtale mellom Kragerø Utvikling AS og Kragerø kommune, sluttbehandles i Kragerø kommunestyre samtidig med en Utbyggingsavtale gjeldende for planområdet.

Kragerø kommune/Kragerø Havnevesen er grunneiere av store deler i planområdet. Det forutsettes at de forskjellige tiltakenes utbyggingsrekkefølge og utbyggingstakt er ferdigforhandlet mellom utbyggere og grunneiere til møte i Kragerø kommunestyre når reguleringsplanen og utbyggingsavtalen skal sluttbehandles. Dette må deretter samordnes med reguleringsbestemmelsene og tilføyes disse.

2. All bebyggelse i planområdet må vektlegges med den høyeste grad av estetiske og arkitektoniske kvaliteter. Det må prioriteres frodighet, kreativitet og attraktivitet.

Antallet leiligheter i planområdet må reduseres til fordel for økte næringsarealer, forretninger, kontorer og allmenntilgjengelige formål i tråd med de opprinnelige intensjonene for planarbeidet. Aktuelle områder er B1, B2, B6, B13, B14, B15, B16 og B17.

Det bør ikke tillates bygg på 5 etasjer på ytterste del av Dampskipsbrygga, B14. Bebyggelsen må varieres både i høyde og bygningsliv. Ved bygging av en eventuell "Kragerø storstue" med tilhørende scene må nødvendig scenetårn aksepteres.

Turist- og publikumsrettet virksomhet kan ikke defineres som tradisjonelle ferieleiligheter.

I tråd med Sentrumsplanens intensjoner om ikke å tette igjen området ved fergeleiet med bygninger, TF på plankartet, tillates det ikke bygninger på dette området med andre funksjoner enn til betjening av ferge- og taxibåtdriften. Eventuelle bygg må være begrenset i volum og ikke overstige en etasje. Det må også søkes plass til omlasting av landbruksprodukter for skjærgården, spesielt Jomfruland. Alternativ lokalisering kan være på Tangen. Alternativ lokalisering av bygningsbehov for ferge- og taxibåtdriften bør søkes lagt til område B13 og ses i sammenheng med tilbud for busser og taxier.

Det bør vurderes om del av område B13 kan disponeres til felles trafikkterminal og samtidig

tilrettelegge utearealer for buss og taxier ved bl.a. å flytte innfartsveien inn mot fjellsiden.

B13 bør fortrinnsvis tilrettelegges for næringsvirksomhet, forretning, kontorer og allmennyttige formål som beskrevet over, og dermed begrense boligandelen betraktelig.

3. Allmennheten må tilgodeses i hele planområdet ved at det skapes gode fellesrom og plasser i byggeområdene, og at Strandpromenaden mellom Bryggasenteret og Tangen gjennomføres som vist i reguleringsplanforslaget.
4. Sjøfrakttransporten til skjærgården bør tilrettelegges ved Tangen Verft, for eksempel ved "Stueren"-området, innenfor reguleringsområdet som er under utarbeidelse for Stilnestangen. Likeledes bør skipsanløp med gods også kunne tilgodeses i dette området.
5. Finner kommunen det formålstjenlig å flytte Brannstasjonen og Verkstedet, for dermed å frigjøre disse arealene til annen virksomhet, bør en samlokalisering med foreslåtte aktiviteter, for eksempel ved "Stueren"-området på Tangen Verft, vurderes nærmere.
6. Kommunen og Elim må etter vedtatt plan, innlede forhandlinger om en løsning for huset som må saneres som følge av endring av veien.
7. Det vises to alternative "kulturtilbudsområder" i reguleringsplanforslaget. Disse bør vurderes nærmere i forbindelse med Utbyggingsavtalen som skal behandles samtidig med denne planen i ulike politiske fora.

Et av de viste alternativene er å videreutvikle et Kulturkvarter med utspring i Kragerø Biograf og som tilrettelegges mellom Kragerøveien, Fermannsbakken og Fermanns- trappa ved å flytte Brannstasjonen og kommunens verksted til annen og egnet lokalisering (for eksempel i samlokalisering på Tangen Verft). Bensinstasjonen i området flyttes og frigir plass til samme formål. Utbedring av parkeringstilbudet gjøres ved et parkeringsanlegg under Biørnsborgparken som behandlet i Sentrumsplanen. Biørnsborgparken oppgraderes samtidig med bl.a. tilrettelegging for kulturelle uteaktiviteter.

Det andre alternativet er å legge forhold til rette for kulturaktiviteter i samlokalisering med andre og beslektede aktiviteter på Dypvannskaia som beskrevet i dette forslag til reguleringsplan for "Kragerø Havnefront".

Andre eventuelle alternativer må i så fall lokaliseres utenfor planområdet.

8. Boliger i nærheten av fergeleie må spesielt utredes med hensyn til støy, dieselutslipp og radarstråling fra fergene, og eventuelle tiltak må gjennomføres i henhold til gjeldende lovverk for denne problematikken.
9. Det nye tilbygget på "polet" må innreguleres.
10. Jernbanetorget må påføres "torv / lek" som tidligere vedtatt.
11. Antall parkeringsplasser i området må tilfredsstillende kommunens vedtatte normer. Nye boliger

og næringsvirksomheter i området skal skaffes tilveie plasser i fortrinnsvis eget formålsområde. Antall parkeringsplasser for eksterne brukere som besøker byen, skal minst tilgodeses med samme antall plasser som det nå er. Dette gjelder også oppstillingsplasser til fergene. Dette må presiseres i det videre planarbeidet.

12. Det må i den viste småbåthavnen tilrettelegges for nye båtplasser med tilhørende parkeringsplasser på land for eksterne brukere, i henhold til kommunens normer. Likeledes må det legges til rette for vanlige gjestebrygger. Antallet må beskrives og presiseres i det videre planarbeidet.
13. Universell utforming i tråd med regjeringens handlingsplan, T-1440, for tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne må vektlegges.
14. Det må søkes bruk av såkalte ”alternative energikilder” i hele planområdet.
15. Reguleringsbestemmelsene må justeres i henhold til disse vilkårene.

Planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes samtlige berørte parter innenfor planområdet, samt alle som kom med skriftlige bemerkninger og kommentarer til første planforslag, i henhold til liste i saksmappen, og følgende offentlige instanser til uttalelse :

- ?? Fylkesmannen i Telemark
- ?? Telemark fylkeskommune, Regionaletaten
- ?? Statens vegvesen, Region sør
- ?? Telenor
- ?? Kystverket
- ?? Fiskeridirektoratet Region Sør
- ?? Norsk Sjøfartsmuseum
- ?? Naturvernforbundet i Telemark
- ?? Fortidsminneforeningen avdeling Telemark
- ?? Fiskerlaget Sør
- ?? Kragerø Energi AS
- ?? Kragerø Havnevesen KF
- ?? Kragerø Fjordbåtselskap AS
- ?? Kragerø Håndverk og Industriforening
- ?? Kragerø Bys Venner
- ?? Sentrumsforeningen
- ?? Andølingen Vel
- ?? Parkveien Vel
- ?? Stilnestangen Vel
- ?? Øya Vel
- ?? Skåtøy og Kragerø Fiskerlag
- ?? Kirkenes fellesråd v/ Kragerø kommune
- ?? Kragerø Ungdomsråd v/ Kragerø kommune
- ?? Eldrerådet v/ Kragerø kommune
- ?? Rådet for funksjonshemmede v/ Kragerø kommune
- ?? Enhet for helse og rehabilitering v/ Kragerø kommune

?? Barnas representant v/ Kragerø kommune

Dersom svar ikke er kommet innen 15. mai 2006 forutsettes det at merknad/innsigelse ikke vil komme.

Kragerø, den

Ole Magnus Stensrud
Rådmann

SAKSOPPLYSNINGER

Saken ekspederes til:

Se liste for utsendelse i "Rådmannens forslag til vedtak" foran.

Som trykte vedlegg følger:

Oversiktskart

Reguleringsplankart

Reguleringsbestemmelser

Beskrivelse

Arealoversikt av 08.03.2006

Brev fra barnas representant av 22.11.2005

Følgende dokumenter finnes i saksmappen:

Dokumentasjon for varsling av igangsettelse av planarbeid

Mottatte bemerkninger og kommentarer etter forhåndsvarslingen

Møtereferater fra møter mellom plangruppa og kommunen

Korrespondanse som er relevant for planarbeidet

Sjekkliste for plankrav

Saksframlegg til 1. gangs behandling i bygningsrådet

Innkommne høringsuttalelser og annen korrespondanse i forbindelse med høringen

Dokumenter i forbindelse med utarbeidelse av nytt planutkast til ny 1. gangs behandling

Liste over berørte parter innenfor planområdet

Liste over de som kom med skriftlige bemerkninger til første planutkast

Bakgrunnen for saken

Havneområdet i Kragerø er det sentrumsområdet som til alle tider har vært gjenstand for byens største og kanskje viktigste endringer og aktiviteter.

Byen lå i sin opprinnelse helt ut til og langs sjøsiden nedenfor et bakenforliggende høydedrag. Husene lå nærmest og speilet seg i vannet med nærkontakt til omverdenen via de mange seilskutene som anløp den lille og kompakte byen. Den eneste måten å skaffe mer areal til byen, var å fylle ut i sjøen. Den største landevinningen som er foretatt noen gang, er i forbindelse med at Kragerø fikk jernbane i 1920-årene. Da ble store områder tilrettelagt foran byen, Blindtarmen ble etablert, og byen mistet noe av nærkontakten til sjøen til fordel for nye arealer som skulle betjene togtrafikk og havnetrafikk. Slik var det helt fram til 1989 da jernbanen ble nedlagt, etterfulgt av en gradvis nedtrapping av havnetrafikken. De store havnearealene var dermed disponible til andre formål, og en planlegging for dette ble satt i gang.

I 1993 var reguleringsplanen for "Jernbaneområdet" ferdig og året etter ble ny innfartsvei gjennom jernbanetunnelen til Blindtarmen åpnet. Det ble etablert taxisentral, busstasjon, oppstillingsplass for ferger samt parkeringsplasser. Presset på de andre arealene i området ble mangfoldig og behovet for

å se området i et overordnet perspektiv i forhold til det øvrige bysentrumet ble mer og mer klart. Det ble derfor vedtatt å utarbeide en utviklingsplan for hele Kragerø sentrum. Målet med denne sentrumsplanen var å utarbeide et styringsverktøy som kunne brukes til å bevare alt det positive som Kragerø hadde opparbeidet i tidens løp, og legge forhold til rette for at byen også kunne få en sunn og konstruktiv framtid. "Sentrumsplanen" – kommunedelsplan for Kragerø sentrum - ble vedtatt i juni 2001.

Med "Sentrumsplanen" som overordnet styringsverktøy gikk Kragerø kommune aktivt ut for å tiltrekke seg investorer til sentrum, og spesielt i havneområdet, hvor arealene menes å ligge best til rette. En positiv knoppskyting til det eksisterende næringslivet og dermed bidrag til å løfte kommunen videre inn i en konstruktiv fremtid, ble vektlagt. Det kom inn i alt 21 henvendelser som alle fikk tilsendt prospekt med brev fra ordfører, ajourført etter forutgående politisk behandling.

På bakgrunn av den viste interesse for planene behandlet Kragerø kommunestyre i møte den 03.10.2002, sak 0044/02, "Realisering av Sentrumsplanen - valg av utvikler i Kirkebukta" og fattet følgende vedtak :

1. *Det innledes forhandlinger med Kruse Smith AS / Profiér og Kirkebukta A/S (under stiftelse) med tanke på å inngå avtaler om utvikling av henholdsvis områdene havnelageret og Kirkebukta. Kommunestyret forutsetter at hovedutviklere inviterer de andre interessenter til et samarbeid/deltagelse.*
2. *Kragerø kommunestyre godtar at det etableres en bensinstasjon/marina i Kirkebukta. Det forutsettes at denne inkorporeres i andre funksjoner i området.*
3. *Det nedsettes en administrativ forhandlingsgruppe – ledet av rådmannen – som fremmer ny sak for kommunestyret innen utløpet av året. Forhandlingsutvalget må styrkes med juridisk kompetanse.*
4. *Det forutsettes at kommunens økonomi- og planutvalg holdes løpende orientert av rådmannen.*
5. *Mandat for forhandlingsgruppen er å etablere intensjonsavtaler som ivaretar intensjonen i sentrumsplanen, sikrer Kragerø kommunes økonomiske interesser og som definerer prosessen videre fram til klare utbyggingsplaner.*
6. *I det omtalte området vil kommunen legge vekt på at utbyggerne tar med i sin planlegging en energiplan for utnyttelse av lokal energi som for eksempel varmpumper etc.*

I de etterfølgende forhandlinger mellom utbyggerne og Kragerø kommune om en framtidig utbygging i havneområdet, ble det inngått en bindende utviklingsavtale mellom Kragerø kommune (KK) og Kragerø Utvikling AS (KU) som er Kruse Smith AS / Profiér AS. Avtalen inneholder i prinsippet følgende :

1. Utarbeidelse av reguleringsplan med bl.a. tilhørende illustrasjoner og bestemmelser.
2. Utbyggingsavtale som bl.a. skal inneholde i hvilken rekkefølge og i hvilken regi de forskjellige tiltakene i planområdet skal utføres.

Kragerø kommunestyre behandlet denne avtalen i møte den 20.03.03, sak 0020/03, og fattet da følgende vedtak :

1. *Fremforhandlet avtale mellom Kragerø kommune og Kragerø Utvikling AS godkjennes.*

På bakgrunn av dette vedtaket ble nevnte avtale mellom partene underskrevet den 08.04.03.

På vegne av Kragerø Utvikling AS ble det av Sivilarkitekt Løvdal i Kristiansand utsendt og annonsert "melding om igangsetting av reguleringsarbeid i Kragerø havneområde" i juni 2003, med frist til å komme med innspill innen 4.august 2003. Både aktuelle offentlige instanser og aktuelle berørte parter ble tilskrevet.

I annonseteksten heter det bl.a.; "Arbeidene gjelder utarbeidelse av reguleringsplan for utvidelse av Kragerø sentrum med sjøtilknyttede byområder, torg og parkanlegg, næringsvirksomhet, offentlige og allmennyttige formål, boligbebyggelse og parkeringsanlegg. Enkelte av de eksisterende byområdene som omfattes av planen vil i samsvar med kommuneplanen for Kragerø sentrum reguleres til spesialområde bevaring." Annonsen var supplert med kartutsnitt av området.

Innen fristens utløp var det kommet inn flere merknader til planarbeidet som alle ble mottatt og turnert av utbyggerne og utførende arkitektfirma.

I tillegg er det foretatt løpende orientering til kommunens administrasjon og politiske ledelse. Spesielt vises til møte den 27.04.04 i Kragerø kommunestyresal hvor Kragerø Utvikling AS presenterte et forprosjekt for Formannskapet, Hovedutvalget, Havnestyret og administrasjonen.

Den 12.11.2004 mottok Kragerø kommune "Reguleringsplan for Kragerø Havnefront" med tilhørende bestemmelser, datert og sist endret 05.11.2004. Beskrivelsen av prosjektet ble mottatt 01.02.2005.

Kragerø bygningsråd 1. gangs behandlet, i møte den 16.02.2005, Reguleringsplan for Kragerø Havneområde : "Kragerø Havnefront", hvor det ble fattet følgende vedtak :

Kragerø kommune vedtar det vedlagte forslag til reguleringsplan for " Kragerø havnefront " med tilhørende bestemmelser og med følgende vilkår :

1. *Denne reguleringsplanen skal med bakgrunn i inngått avtale mellom Kragerø Utvikling AS og Kragerø kommune, sluttbehandles i Kragerø kommunestyre samtidig med en Utbyggingsavtale gjeldene for planområdet.*

Kragerø kommune/Kragerø Havnevesen er grunneiere av store deler i planområdet. Det forutsettes at de forskjellige tiltakenes utbyggingsrekkefølge og utbyggingstakt er ferdigforhandlet mellom utbyggere og grunneiere til møte i Kragerø kommunestyre når reguleringsplanen og utbyggingsavtalen skal sluttbehandles.

2. *All bebyggelse i planområdet må vektlegges med den høyeste grad av estetiske og arkitektoniske kvaliteter. Det må prioriteres frodighet og attraktivitet.*
3. *Allmennheten må tilgodeses i hele planområdet ved at det skapes gode fellesrom og plasser i byggeområdene, og at Strandpromenaden mellom Bryggasenteret og Tangen*

gjennomføres som vist i reguleringsplanforslaget.

4. *Sjøfrakttransporten til skjærgården bør tilrettelegges innenfor reguleringsområdet som er under utarbeidelse for Tangen Verft, for eksempel ved "Stueren"-området. Likeledes bør skipsanløp med gods også kunne tilgodeses i dette området.*
5. *Finner kommunen det formålstjenlig å flytte Brannstasjonen og Verkstedet, for dermed å frigjøre arealene til annen virksomhet, bør en samlokalisering med foreslåtte aktiviteter, for eksempel, ved "Stueren"-området på Tangen Verft, vurderes nærmere.*
6. *Kommunen og Elim må etter vedtatt plan, innlede forhandlinger om en løsning for huset som må saneres som følge av endring av veien.*
7. *Det vises to alternative "kulturtilbudsområder" i reguleringsplanforslaget. Disse bør vurderes nærmere i forbindelse med Utbyggingsavtalen som skal behandles samtidig med denne planen i ulike politiske fora.*

Et av de viste alternativene er å videreutvikle et Kulturkvarter med utspring i Kragerø Biograf og som tilrettelegges mellom Kragerøveien, Fermannsbakken og Fermannstrappa ved å flytte Brannstasjonen og kommunens verksted til annen og egnet lokalisering (for eksempel i samlokalisering på Tangen Verft). Bensinstasjonen i området flyttes og frigir plass til samme formål. Utbedring av parkeringstilbudet gjøres ved et parkeringsanlegg under Biørnsborgparken som behandlet i Sentrumsplanen. Biørnsborgparken oppgraderes samtidig med bl.a. tilrettelegging for kulturelle uteaktiviteter.

Det andre alternativet er å legge forhold til rette for kulturaktiviteter i samlokalisering med andre og beslektede aktiviteter på Dypvannskaia som beskrevet i dette forslag til reguleringsplan for "Kragerø Havnefront".

Andre eventuelle alternativer må i så fall lokaliseres utenfor planområdet.

1. *Bygningsrådet ser det som ønskelig at det utarbeides modell over området.*
2. *Det må fremlegges en oversikt over totalt antall boliger/leiligheter i planen.*
3. *Det bør vurderes en mindre bygningsmasse og høyder i områdene NA, B5, B6, B/N7, B/N8, BN9 og BN10.*

Planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes samtlige berørte parter innenfor planområdet, i henhold til liste, og aktuelle offentlige instanser til uttalelse.

Dersom svar ikke er innkommet innen 20.03.2005 så forutsettes det at innsigelse ikke vil komme.

Brev, datert 11.02.2005 fra Wiig Eiendom ble lagt frem på møte og legges ved utsendelsen.

Utleggelsen av planutkastet til offentlig ettersyn startet et kolossalt engasjement både lokalt og regionalt. Det ble blant annet etterlyst en modell over planområdet som kunne belyse realitetene i den framlagte planen. Både kommunen og publikum for øvrig, hadde gitt uttrykk for behovet for en slik modell, noe forslagstillerne opplyste om var på vei. Etter ønske fra både offentlige og andre interesse- organisasjoner, og i påvente av framleggelse av en modell, ble høringsfristen for bemerkninger til planen utsatt og annonsert flere ganger, siste gang til 30.05.2005.

Det var i høringsperioden også en aktiv møtevirksomhet om planen i forskjellige fora hvor bl.a. kommunens saksbehandler noen ganger deltok. Politiske partier, Velforeninger, Sentrumsforeningen og Rotary for å nevne noen. Fylkeskommunen arrangerte et planforum i Skien den 7.04.2005 hvor Kragerø kommune og alle regionale instanser deltok. Biblioteket og kommunens servicesenter hadde satt opp informasjons-standere, og på et folkemøte på Biblioteket den 11.04.2005 ble en datamodell presentert.

Fylkesutvalget med fylkesordføreren i spissen, var på befaring i Kragerø med etterfølgende møte på Admiralen den 19.04.2005. Det foreligger ikke referat.

Innen høringsfristens utløp var det kommet inn en stor mengde bemerkninger og kommentarer til planforslaget. Både Fylkesmannen, Telemark fylkeskommune og Vegvesenet varslet forholdsvis tunge innsigelser bl.a. om ivaretagelse barn og unges interesser, trafiksikkerhet, veitrafikkstøy, støv og eksos. Luktplager fra renseanlegget var ikke utredet og heller ikke samfunnsikkerhet og beredskap. Hensynet til bevaringsområdet Andølingen ble ikke godt nok ivarettatt.

Kommentarene og bemerkningene til planen for øvrig dreide seg hovedsakelig om utnyttelsen av planområdet i forhold til høyder i byggeområdene, igjentetting av havnefronten, tap av utsikt fra de gamle bakenforliggende byområdene, innsyn fra sjøen mot byen, fremmed og utilpasset arkitektur foran byen og lite medvirkning i planprosessen.

Forslag om mer boligbebyggelse i standkanten av planområdet påstås uforenelig med fergetrafikken i samme område da støy, dieselutslipp og radarstråling fra fergene allerede påfører boligene i Trikotasjen store problemer fra tidlig morgen til sene kvelden.

På bakgrunn av innspillene i høringsperioden besluttet forslagstillerne, Kragerø Utvikling, å legge fram et nytt og justert planforslag før 2. gangs behandlingen i bygningsrådet. Et statusmøte om disse planene ble presentert for kommunen i et møte i kommunestyresalen den 16.08.2005. Planene var på dette tidspunktet ikke ferdig bearbeidet, men likevel prinsipielle nok til framleggelsen. Konklusjonen fra dette møtet var at planene ble så mye omarbeidet at det nye planutkastet av den grunn måtte legges ut til nytt offentlig ettersyn etter en ny 1. gangs behandling i bygningsrådet. I og med at planen igjen skal legges ut til offentlig ettersyn, vil samtlige som ga innspill til første gangs planutkast bli tilskrevet for dermed å kunne fremme bemerkninger til dette nye planutkastet.

Under utarbeidelsen av justert plan ble kommunens barn og unges representant kontaktet for å bidra til planarbeidet. Referat fra dette arbeidet er vedlagt saken.

En modell av planutkastet og planområdet, i målestokk 1 : 1000, ble utstilt på biblioteket i november 2005, hvor den fortsatt står. Ny modell og modellutsnitt er lovet til neste offentlige framleggelse.

Den omarbeidede planen har på grunn av sykdom hos prosjekterende planlegger blitt forsinket, og det nye og endelige planmateriale ankom derfor kommunen først 27.02.2006. En etterlyst og nødvendig arealoversikt fra planleggerne over antall boliger, næringsarealer, forretninger, kontorer og parkeringsplasser i planområdet forelå 8.03.2003. (Vedlagt)

Saksbeskrivelse (av justert planutkast som skal til ny 1. gangs behandling i bygningsrådet)

Planleggerne v/Siv.ark.mnal.mpa. Jan Egil Løvdal, fremmer følgende saksbeskrivelse av "Kragerø Havnefront" med mindre korreksjoner og justeringer foretatt av kommunens saksbehandler :

Den aktuelle planen bygger på intensjonene i "Kommunedelsplan for Kragerø sentrum – Sentrumsplanen". Planen vil bidra til å reetablere forbindelsen mellom Kragerøs sentrumsområder og sjøen, samtidig som det tilrettelegges arealer for nye bysentrumsfunksjoner.

Planområdet omfatter hovedsakelig nye byutviklingstiltak i områdene "Dampskipskaia" og Kirkebukta. I tillegg reguleres de naturlig tilhørende byområdene omkring Fermannsbakken, og det trafikale knutepunktet mellom Fermannsbakken, Kragerøveien og Kirkegata.

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

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

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

DAMPSKIPSKAIA m. tilhørende områder

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

Ubebygde områder benyttes til utendørs mellomlagring, trafikkmanøvreringsområder og parkering. Med unntak av Vinmonopol og ølutsalg på trafikkøya midt i det bakenforliggende trafikkområdet er det ikke etablert publikumsrettede funksjoner på dette fremskutte området i dette sentrale avsnittet av Kragerøs havnebilde. Den eksisterende byggevarhandelen har fått en særdeles dominerende betydning, både bygningsmessig og med hensyn til uteområdene omkring.

Planen viser en alternativ bruk av disse sentrale områdene.

B14

Området kan benyttes til bolig-, kontor-, forretning-, allmennyttig-, offentlig formål, turist- og publikumsrettet virksomhet. Eventuelle boligformål skal ikke lokaliseres lavere enn 2. etasjenivå. Det etableres et parkeringsanlegg under hele anlegget, eventuelt også under det nye sjøtorvet som defineres av den nye omkransende bebyggelsen. Parkeringsanlegget kan i tillegg eventuelt forlenges inn under B13, B15, B16 og TP4.

Med sin beliggenhet på ytterste del av bryggearealene, på nytt utfylt område, bør det fortrinnsvis legges til rette for etablering av publikumsrettede næringsaktiviteter i kombinasjon med allmennyttige formål.

Dersom byggeområdet benyttes til slike allmennyttig-, offentlig formål, turist- og publikumsrettet virksomhet bør det tillates at deler av bygningsmassen krager ut over strandpromenade og bryggeområder, og at det etableres utendørs serveringsarealer på tilstøtende park - torg – bryggearealer uten at dette går på bekostning av ”strandpromenaden”.

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

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

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

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

B15 og B16

Bebyggelsen lenger syd langs kaien tillates bygd ut med næringsvirksomhet på 1.etg.plan og boliger i 2. og 3. etasjer over dette. Boligdelen kan evt. erstattes med turistrettet næringsvirksomhet, utleieboliger i sammenheng med tiltakene i B14. Bebyggelsen er i den nye planen delt opp slik at det oppstår mellomrom for fri sikt inn og ut gjennom smauene.

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

B17 (”Sjøbua”)

Det legges til rette for en utvidelse av eksisterende bygg. Det er også i denne sammenhengen viktig å dimensjonere åpningene i bygningsrekken langs kaien slik at det gis visuell forbindelse mellom bakenforliggende byområder og sjøen.

TP.5 (kai og parkering)

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

VINMONOPOL / ØLUTSALG OG PARKERING

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

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

I tillegg utvides parkeringsanlegget og opprustes med parkmessige kvaliteter.

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

B13

Det anlegges et nytt bygningskompleks i den nordre delen av "trafikkøya", skilt fra Vinmonopol og ølutsalg med et park- / torgområde for å sikre siktaksen mot sjøen gjennom Torvgatas forlengelse. Under anlegget anlegges en nedsenket parkeringsetasje. Denne kan også tillates under park- / torgområdet og det parkmessige parkeringsanlegget på bakkeplanet.

1. etasjen i B13 kan benyttes til forretningsformål. På dekke over etableres boligvolumer i 2 etasjer med maksimal mønehøyde C+14,0.

Ubebygde dekke over forretningsformålet er felles uteområde for boligene.

TF (ferge- taxibåtområde)

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

Det legges til rette for taxibåter og utvidelse av oppstillingsområde og kaiformål for fergehavnen. Området bør i detaljeringen gis en parkmessig kvalitet med sittebenker, beplantning og gode marine detaljer på brygger osv.

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

Det gjøres samtidig oppmerksom på at bebyggelsen må være svært begrenset med tanke på å ikke tette igjen sjøfronten for bakenforliggende bebyggelse og innsyn fra sjøen til denne, slik intensjonene i Sentrumsplanen legger til grunn.

Det er også ytret ønske om plass til omlasting av landbruksprodukter for skjærgården, spesielt Jomfruland, i forbindelse med fergene.

B11 (Trikotasjen)

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

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

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

Nødvendig parkeringsdekning etter kommunens normer må dekkes på egen grunn.

TS2 (trafikkområde sjø: Småbåthavn)

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

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

Bryggeanleggene skal være åpne for alminnelig gangtrafikk.

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

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

B6 (Kirkebukta)

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

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

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

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

Det skal tilrettelegges for håndtering av avfall i området.

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

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

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

Det skal tas hensyn til frisiktlinjen i forlengelsen av Fermansbakkens gateløp.

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

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

B1 OG B2 (Kirkebukta)

Byggeområdene reguleres til kontor, forretning og boligformål.

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

Deler av bebyggelsen kan stedvis tillates å krage ut over gang- sykkelveien / strandpromenaden.

Dette kan bidra til stadig skiftende opplevelser langs bryggene.

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

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

Avgrensingstiltakene mellom private og offentlige områder skal ha parkmessig kvalitet.

Hovedadkomsten til bebyggelsen vil være fra Ytre Strandvei.

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

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

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

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

B3 OG B4 (på lokk over tunnelutløpet)

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

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

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

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

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

Avgrensningstiltakene mellom private og offentlige områder skal ha parkmessig kvalitet.

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

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

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

PARKERINGSHUSANLEGGET UNDER B3 OG B4

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

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

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

Overskytende parkeringsplasser kan disponeres til korttidsparkering.

B5 Områdene rundt Biørnsborgsparken

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

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

O, O/A og O/B, Byggeområde for offentlig formål mv.

Bebyggelsen som avgrenses av Kragerøveien, Parkveien og stikkveien som ender i trappeforbindelsen ned mot Fermannsbakken reguleres til offentlig formål O, og offentlig formål i kombinasjon med allmenntilgjengelig formål O/A, og i kombinasjon med boligformål O/B. Områdene er, som det fremgår over; samtidig regulert til bevaring.

B7, B8, O, OA og OB ; BYGGEOMRÅDE FOR BLANDET FORMÅL, ALTERNATIVT "KULTURKVARTER".

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

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

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

Parkeringsanlegget kan eventuelt forlenges videre inn under Kragerøveien og kobles sammen med / utgjøre en del av det tidligere vedtatte "Sentrumstunnel- prosjektet".

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

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

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

OMRÅDENE SYD FOR FERMANNSSBAKKEN, B9 og B10

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

Parkeringsdekning etter kommunens normer må dekkes på egen grunn.

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

Eksisterende boligområde B9 tillates fortettet / fornyet.

Bebyggelsen skal avtrappes langs gateløpet, og maksimalt være 3 etasjer over gatenivå (Fermannsbakken). Ved utformingen skal det tas hensyn til de tilstøtende bevaringsområdene med park og kirkebygg. Det samme gjelder for bruk og utforming av de ubebygde delene av områdene. Parkering i henhold til kommunens norm dekkes på egen tomt.

GENERELT

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

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

Det må søkes bruk av såkalte ”alternative energikilder” i hele planområdet.

Skilting og reklametiltak kan ikke etableres uten kommunens godkjenning.

Offentlige arealer tilpasses krav om tilgjengelighet for alle, i henhold til Husbankens beskrivelse og regjeringens handlingsplan, T-1440, om tilgjengelighet.

Andre opplysninger

I januar 2005 ble det opplyst at Kragerø Utvikling AS og Aker Yards har inngått en samarbeidsavtale om den framtidige utviklingen for Tangen Verft. Avtalen går ut på å i fellesskap utvikle området som Aker Yards eier på Stilnestangen. Det vil på denne bakgrunn bli utarbeidet en reguleringsplan for området. I 1970 ble det vedtatt en reguleringsplan for hele Stilnestangen hvor hele dette området ble regulert til industriområde. Det synes å være naturlig at den nye reguleringsplanen som skal utarbeides tar for seg det gamle reguleringsområdet og vurderer arealbruken på nytt. I denne sammenheng synes det riktig å regulere det som i dag gjenstår som boliger på Tangen, til boligområde i den kommende reguleringsplanen.

Området Tangen Verft, Kirkebukta og Dampskipskaia utgjør et sammenhengende område ved sjøen i sentrum av Kragerø på hele 75000 m². Dette er et betydelig område som åpner for mange muligheter. Det er ikke mange steder langs Norges kyst som kan disponere så store havnearealer til nye aktiviteter. Hele dette området er en ressurs for Kragerø til å realisere spennende prosjekter og dermed en ny utvikling og framtid for byen.

Den 13.03.2006 fremmet utbyggerne via mail et ønske om en mindre justering av områdene B1 og B2. Ordet mønehøyde i reguleringsbestemmelsene ønskes byttet ut med gesimshøyde og at maks tillatt byggehøyde settes til c +18,8 for B1 og c +16,1 for B2. Dette synes uproblematisk.

SAKSVURDERING

De viktigste sider ved saken

I juni 2001 ble Sentrumsplanen vedtatt. Det er denne planen som danner grunnlaget for reguleringsplanen "Kragerø Havnefront" med tilhørende bestemmelser.

Forholdet til Sentrumsplanen er i hovedsak ivaretatt, men byggeområdenes høydeanbefalinger langs sjøen er generelt sett overskredet uten at dette nødvendigvis svekker planen. Det kan, dersom det arkitektoniske uttrykket er vellykket, tilføre stedet positive kvaliteter. Sentrumsplanens intensjoner synes å være fulgt opp med stor kreativitet og spennende langsiktighet som kan bære gode frukter for Kragerøs framtid. Det må være innlysende at de forskjellige tiltakene som det legges opp til i havneområdet vil sette sitt preg på Kragerøs ansikt mot sjøen – dette er en utfordring som for øvrig også må prioriteres høyt i hele planområdet. Forståelsen for det allerede etablerte og byens historie og tilblivelse gjenspeiles i de nye planene - uten å plagiere, men med vår tids uttrykk.

Det er likevel et forhold som synes å fravike intensjonene i Sentrumsplanen og den etterfølgende hensikten med å tiltrekke seg investorer til etableringer i spesielt havneområdet. Håpet om ny og ønsket næringsutvikling med et langsiktig perspektiv, fortoner seg noe fraværende. I Sentrumsplanen heter det at byen igjen bør utvikle seg mot havneområdet med sine typiske byfunksjoner. Her bør det kunne utvikles både private og offentlige tilbud med høy standard og gjerne med boliger helt ut til sjøsiden, men som likevel ivaretar allmennhetens interesser. Et offentlig kulturtilbud synes å kunne få en fantastisk plassering i dette området. Boliger var ment å være en naturlig del og et naturlig bidrag i byutviklingen sammen med både private næringstilbud og offentlige og allmenntilretteleggende tilbud, og ikke på langt nær så dominerende som det fremlagte planforslaget synes å legge opp til. Dette forholdet bør det ses nærmere på i det videre planarbeidet.

KIRKEBUKTA :

I Kirkebukta legges det i Sentrumsplanen opp til bl.a. at sjøfronten bør avrettes og opparbeides med brygger som kan ta imot skipsanløp. Arealene på land bør primært tiltrettelegges for byens sjørelaterte og ikke-sentrumstypiske virksomheter, til erstatning for funksjonene på nåværende dypvannskai som foreslås bebygget med nye sentrumsfunksjoner. Kirkebukta bør overta den rollen som dypvannskaia tidligere har hatt. Videre heter det at sjøveisfrakt av gods til skjærgården synes også å ha naturlig landtilknytning i Kirkebukta, og at deler av denne virksomheten bør tilgodeses, uten å beslaglegge store deler av området. Deler av denne transporten bør med fordel kunne lokaliseres utenfor Sentrumsområdet. Bebyggelse i Kirkebukta bør fortrinnsvis tiltrettelegges for sjørelaterte og transportkrevende virksomheter som også kan oppnå god tilknytning til veinettet. Området må imidlertid ikke nedbygges slik at arealbehovet for skipsanløp begrenses. I

Sentrumspanen frarådes det også å beslaglegge strategiske sjøarealer med bensinstasjon. Havnemyndighetenes interesser må i stor grad influere på bruken av områdene i Kirkebukta.

I reguleringsplanen for ” Kragerø Havnefront” vises det i stor grad annen arealbruk enn det som Sentrumspanen beskriver. Brygger for skipsanløp er erstattet av en bryggefront for småbåter og småbåthavn, og det meste av landarealet disponeres for varierte næringsvirksomheter og boliger samt en mindre bensinstasjon som kan betjene både bil og båt. Sjøfraktvirksomhet fra Kirkebukta er det ikke tilrettelagt for.

Disse endringene av forutsetningene bør likevel kunne aksepteres. For det første er det vedtatt av kommunestyret å kunne etablere bensinstasjon i Kirkebukta. Situasjonen har i de senere årene endret seg til fordel for en slik etablering – både i forhold til båt og bil. Behovet for å tilrettelegge for sjørelatert virksomhet og skipsanløp i Kirkebukta er også blitt endret, og sjøfraktttransporten til skjærgården behøver heller ikke lenger å nødvendigvis lokaliseres til Kirkebukta. Det finnes nå gode, og muligens enda bedre, alternativer til denne transportvirksomheten og skipsanløpsvirksomheten, nemlig på Tangen Verfts ”Stueren”-område. Uten å forskuttere planleggingen for Stilnestangen synes det svært interessant å legge den nevnte virksomheten hit, hvilket bør være et vilkår for å kunne frigjøre arealer i Kirkebukta til de formålene reguleringsplanen legger opp til. Dersom dette vilkåret tas til følge synes de viste disposisjonene i Kirkebukta, i en helhetssammenheng, å kunne medføre et positivt tilskudd for den framtidige utviklingen av området.

Bebyggelsen ligger jevnt over noe høyere i etasjer enn det som Sentrumspanen foreslår, og andelen av boliger synes å gå på bekostning av mulige næringsformål og kontorfunksjoner. Det er likevel nettopp i dette området at det kan tåles at bebyggelsen blir noe høyere enn tidligere anbefalt, men det bør i det videre planarbeidet vurderes om kontingenten av næringsarealer og kontorarealer bør økes på bekostning av boliger, spesielt i området B2 og B6.

FERMANNSSBAKKEN :

I Sentrumspanen legges det opp til å kunne flytte kommunens virksomheter som Brannstasjonen og Verkstedet utenfor sentrumsområdet, dersom dette finnes formålstjenlig. Dette vil kunne frigjøre arealer til annen og mer stedstilpasset virksomhet.

Dette har reguleringsplanen tatt tak i på en konstruktiv måte ved å tilrettelegge dette området for flere forskjellige muligheter. Boliger i kombinasjon med forretninger med parkering i en underetasje synes å være et godt grep. Men muligheten for å se dette området i sammenheng med et utvidet kulturkvarter med utspring i Kragerø Biograf synes enda mer spennende. Dette forutsetter også at bensinstasjonen flytter og frigir areal til dette formålet. Aberet med dette alternativet er at infrastrukturen i form av gode veinett og parkeringsforhold ganske enkelt er dårlig. Dette kan riktignok bedres ved å etablere ytterligere et parkeringsanlegg under Biørnsborgparken slik det legges opp til i Sentrumspanen.

DAMPSKIPSKAIA med tilhørende områder :

Det synes å være overensstemmelser med intensjonene i Sentrumspanen og ”Kragerø Havnefront”. Intensjonene er på mange områder kreativt videreutviklet i forslaget til reguleringsplanen, hvilket også bør være en naturgitt prosess i et slik planarbeid.

Det gis muligheter til å videreføre og knoppskyte de funksjonene som er der fra før, eller som Sentrumsplanen også inviterer til, å utvikle området med nye funksjoner og tilbud som retter seg mot et bredt publikum basert på allmenntilgjengelige og kulturelle aktiviteter.

”Kragerø Havnefront” viser muligheter for å utvikle og utvide områdene på Dypvannskaia med mer publikumsrettede og allmenntilgjengelige formål med varierte og hyggelige tilbud både ute og inne, på dette byens kanskje mest attraktive og fremskutte område. Denne delen av byen kan bli en spydspiss og markedsfører i så måte. I dette planforslaget legges det opp til at dersom den nordre del av Dampskipsbrygga tilrettelegges for stor allmenn og publikumsrettet bruk, for eksempel kulturtilbud og lignende, bør dette kunne gjenspeiles i en ekspressiv utformet bygning hvor deler av bygget blir opp til 5 etasjer. Et dristig utspill, som avhenger av at det arkitektoniske uttrykket faller i smak. En slik knoppskyting ut fra det nåværende bysentrum og mot sjøen kan igjen gi byen en spennende nærkontakt til havnen. Selve bryggen kan gi trivelig kontakt med byens havnebasseng, og anløp av s/s Christian Radich og lignende skip vil kunne bidra til ytterligere å heve dette kystmiljøet.

Området gis muligheter for variert bebyggelse med bygningskropper med mellomliggende åpninger til bakenforliggende byområder. Dette menes å kunne gi området positive kvaliteter og er utarbeidet overbevisende og profesjonelt, uten å være ”skuggeredd” for fordommer og kritikk som helt sikkert vil komme.

Likevel må det gis uttrykk for at bygg opp til 5 etasjer ytterst på kaia virker voldsomt og bør ikke tillates til andre formål enn for eksempel Kragerøs nye ”storstues” behov for et såkalt scenetårn eller lignende. ”Sjøbua”, dersom den ikke erstattes av et nytt bygg, bør forbli som den er i dag, i 2 etasjer, og med det tilbygget som planen legger opp til. Sentrumsplanen beskriver forøvrig at bebyggelse langs kaia kan tåle høyder opp til 3 etasjer, men hovedsakelig bør det bygges lavere og med åpninger mellom bygningskroppene. Dersom det arkitektoniske uttrykket i de senere planlagte bygningene synes vellykket og riktig for området, kan de anbefalte etasjehøydenes fravikes i noe omfang.

Generelt vurderes, som tidligere beskrevet, boligutbudet i planen å dominere arealbruken på bekostning av andre formål som naturlig hører hjemme, og er også ønsket, i et byområde mot sjøsiden. Dette forholdet bør i det videre planarbeidet endres.

B13 :

På den nåværende parkeringsplassen for byen, på nordsiden av Polet-Mineralen, legges det i planen opp til et nybygg i opp til 3 etasjer og med et parkeringsanlegg i en underetasje. Første etasje er tiltenkt næringsfunksjoner på til sammen ca 1750 m². Til orientering er grunnflaten til Havnelageret på 720 m². I en noe mindre andre og tredje etasje er det foreslått boliger.

I bysammenheng er beliggenheten av dette området spesielt sentralt og attraktivt med flere vesentlige trafikkfunksjoner i nærheten. Biler, ferger, busser, taxibiler og taxibåter har sine utgangspunkter herfra til skjærgården og andre steder både i og utenfor kommunen. Boligandelen i dette komplekset synes på grunn av det nære og trafikale naboskapet derfor å kunne være problematisk. I stedet for boliger inviterer området til funksjoner knyttet til stedet, altså til en slags trafikkterminal hvor alle slike funksjoner kan samles i et bygg sammen med det administrative og publikumsrettede behov som er knyttet til denne virksomheten. Med mindre justeringer av oppstillingsplassene for busser og taxibiler til denne siden og ved å flytte innfartsveien nærmere fjellsiden, slik den lå i jernbanetiden, synes dette

å kunne bli riktig og godt tilbud for byen. Dette bør vurderes nærmere i det etterfølgende planarbeidet.

Et spennende park–torgareal mellom det nye byggeområdet og Mineralen, slik planen viser, gir utsikt til sjøen fra Kragerø Torv. Også under dette arealet etableres det et parkeringsanlegg.

VINMONOPOLET :

Vinmonopolet er i planen foreslått videreført. Det nye tilbygg mot øst, som polet ”må ha” må derfor vises på plankartet.

FERGEKAIA-OMRÅDET TF :

Det har i tidligere planer vært viktig å ha åpninger i bebyggelsen langs sjøen slik at ikke hele strandsonen blir tettet igjen av bebyggelse. Det har derfor ikke vært planlagt bebyggelse mellom Bryggasenteret og ”Sjøbua”, mellom Fergekaia og Trikotasjen og mellom Trikotasjen og Kirkebukta. Ny bebyggelse på fergekaia-området strider i utgangspunktet med denne holdningen og tidligere ønsker om holde disse områdene åpne. Dersom ønskede bygg på dette området isteden kan lokaliseres til området B13 som beskrevet ovenfor, vil det kunne oppnås flere fordeler. For det første er arealene her store og tilgjengelige, minst like nærmere fergeleie som andre alternativ, kan inngå i et bredere trafikktilbud, mer framtidsrettet med hensyn til utvidelser og andre berøringsområder og ikke minst; området ved fergekaia kan forbli åpent og dermed bidra til å opprettholde den visuelle kontakten mellom byen og sjøen.

JERNBANETORVET :

Jernbanetorget må i planforslaget påskrives ”torv / lek” som vedtatt i Sentrumsplanen.

AREALER OG ANTALL :

Intensjonene som ble lagt til grunn da Kragerø kommune aktivt gikk ut for å tiltrekke seg investorer til sentrum, og spesielt i havneområdet, var ønske blant annet om å tilføre byen og kommunen ny næringsvirksomhet som kunne bidra til konstruktive løft langt inn i fremtiden.

I den etterfølgende annonseteksten i forbindelse med igangsettelsen av planarbeidene i havneområdet heter det blant annet : ”Arbeidene gjelder utarbeidelse av reguleringsplan for utvidelse av Kragerø sentrum med sjøtilknyttede byområder, torg og parkanlegg, næringsvirksomhet, offentlige og allmenntilretteleggelse, boligbebyggelse og parkeringsanlegg”.

På denne bakgrunn vurderes generelt at boligarealene i planområdet har blitt for dominerende i forhold til arealer som er tiltenkt næring, forretninger, kontorer og andre formål.

Følgende oversikt over areal og antall er vedlagt :

DAMPSKIPSKAIA

| | | |
|------------------|-----|---------|
| Boliger | : | 8650 m2 |
| Boliger antall | : | 123 |
| Næringsareal | : | 3400 m2 |
| Parkeringsareal | : | 5600 m2 |
| Parkering bolig: | 156 | |
| Parkering næring | : | 68 |

KIRKEBUKTA

| | | |
|------------------|---|----------|
| Boliger | : | 10400 m2 |
| Boliger antall | : | 149 |
| Næringsareal | : | 800 m2 |
| Parkeringsareal | : | 8920 m2 |
| Parkering bolig | : | 186 |
| Parkering næring | : | 16 |

TIL SAMMEN

| | | |
|------------------|---|----------|
| Boligareal | : | 19050 m2 |
| Boliger antall | : | 272 |
| Næringsareal | : | 4200 m2 |
| Parkeringsareal | : | 14520 m2 |
| Parkering bolig | : | 342 |
| Parkering næring | : | 84 |

| | | |
|----------------------|---|-----|
| Parkering båtplasser | : | 100 |
|----------------------|---|-----|

| | | |
|------------|---|-----|
| Båtbrygger | : | 675 |
|------------|---|-----|

Tolkningen av denne arealoversikten, som også er vedlagt, har vært vanskelig, noe som kan ha gitt utslag i misforståelser. Arealoversikten må gjøres klarere i det videre arbeidet med planen.

ESTETIKK :

Sentrumsplanen beskriver i grove trekk Kragerøs nærkontakt med sjøen, som gikk tapt da jernbanen kom og la store landarealer ut i havneområdet foran byen. ”Kragerø Havnefront” har som formål å reetablere forbindelsen mellom Kragerøs gamle sentrumsområder og sjøen, samtidig som det tilrettelegges arealer for nye bysentrumsfunksjoner slik også Sentrumsplanen sier.

Det må legges den største vekt på det estetiske i all ny bebyggelse innenfor hele planområdet. Aktivitetene må prioritere frodighet og attraktivitet og må tilstrebes høy kvalitet. På denne måten vil byen kunne få et nytt, positivt og ønsket løft.

STRANDPROMENADE :

”Kragerø Havnefront” viser og prioriterer den allmenne bruken av havneområdet med bl.a. en sammenhengende strandpromenade med flere tilhørende plasser, rom og åpninger på hele strekningen langs sjøsiden mellom Bryggasenteret og helt inn i Tangenområdet. I tillegg er det i planområdet flere andre plasser, parker og små torg så vel på bakkeplan som på høyereliggende plan.

Målsettingen

Målet med planleggingen i havneområdet er å utarbeide et styringsverktøy som kan bidra til å legge forhold til rette for at byen kan videreutvikles på en sunn og konstruktiv måte, samtidig som det bevarer og bygges videre på alt det positive som Kragerø har opparbeidet i tidens løp.

Forslag til løsning

Kragerø kommune vedtar det vedlagte forslag til reguleringsplan for ”Kragerø Havnefront” med

tilhørende bestemmelser og med vilkår som beskrevet i ”Rådmannens forslag til vedtak” på første side.

KONSEKVENSER

Økonomiske konsekvenser

De forskjellige tiltakene som denne reguleringsplanen legger opp til er svært varierende i omfang. Noen av tiltakene er åpenbart av privat karakter og andre offentlig. De økonomiske konsekvensene er derfor i dette reguleringsstadiet særdeles vanskelige å kartlegge, og det bør derfor vurderes i forbindelse med det videre arbeidet med hvert enkelt tiltak. Forøvrig skal denne reguleringsplanen følges av en Utbyggingsavtale som bl.a. skal inneholde rekkefølgevilkår og i hvilket regi de forskjellige tiltakene i planområdet skal utføres. Utbyggingsavtalen er inngått mellom Kragerø kommune og Kragerø Utvikling som utbygger.

Administrative konsekvenser

Kragerø kommune og Kragerø Utvikling har inngått en Utbyggingsavtale for planområdet. Denne avtalen, og hva den innebærer og medfører, er forestående arbeider som blir resultat av de politiske vedtak angående denne saken.

Næringsmessige konsekvenser

Bakgrunnen for denne reguleringsplanen er basert på vedtak om å realisere intensjonene i Sentrumsplanen av juni 2001. I Sentrumsplanen ble det lagt stor vekt på at ved å gjennomføre de tiltak som ligger til grunn i planen og som ”Kragerø Havnefront” nå har foredlet og videreført, vil dette ha stor betydning for næringsutviklingen i hele kommunen og stor betydning for den framtidige utviklingen av Kragerø som tettsted og by, og dermed også konsekvenser for kommunens framtidige plass i kommune-Norge.

Miljømessige konsekvenser

En utvikling av havneområdet i Kragerø med nye aktiviteter og ny bebyggelse i forholdsvis stort omfang vil åpenbart medføre miljømessige konsekvenser. Utfordringene må være å utvikle dette området på en positiv måte, hvor kravene til estetikk og kvalitet vektlegges enormt høyt. Samtidig må Kragerøs historiske kvaliteter og særpreg som den sjarmerende lille kystbyen den er, tas vare på og videreføres – det er jo dette som har gjort Kragerø så attraktiv og tiltrekkende. Småbypreget, trangheten, variasjonene og overraskelsene er verdier som må videreføres. Men Kragerø må ikke stoppe opp eller konserveres, den må videreutvikles, men på byens egne premisser. Klares det, vil de framtidige og miljømessige konsekvensene bli et løft for Kragerø.

Andre konsekvenser

Helheten i det framlagte reguleringsforslag til ”Kragerø Havnefront” menes å være av stor betydning. De forskjellige områdene spiller opp til hverandre og er på en måte avhengige av hverandre. Volumene i planen, totalt sett, gjør at det økonomisk henger sammen. Det vurderes derfor som svært vanskelig å gå inn i detaljene på dette stadiet. Dette menes derfor å være forhold som må vurderes i forbindelse med Utbyggingsavtalen og realiseringen av de forskjellige tiltakene i planområdet.

Kragerø, 13/3-2006.

**BEBYGGELSEPLAN FOR STORE SKAGEN - KRAGERØ GOLFPARK - GNR. 11,
BNR. 33, 108 OG 109.**

Saksbehandler: Arnt Rugseth Arkiv: GBNR Kragerø golf og
hytter
Arkivsaksnr.: 05/03356

| Saksnr. | Utvalg | Møtedato |
|---------|---------------|------------|
| 0053/06 | Bygningsrådet | 22.03.2006 |

Rådmannens forslag til vedtak:

Kragerø bygningsråd i egenskap av det faste utvalget for plansaker, godkjenner det fremlagte forslag til bebyggelsesplan for ” Store Skagen ” gnr. 11, bnr. 33, 108 og 109 med tilhørende bestemmelser på følgende vilkår :

1. Det må avklares med Kragerø Kommune om disponering av kommunens grunn
2. Avløp må tilknyttes kommunalt renseanlegg.

Planen legges ut til offentlig ettersyn og sendes samtidig ut til følgende instanser til uttalelse :

Fylkesmannen i Telemark
Telemark fylkeskommune, regionaletaten
Norsk Sjøfartsmuseum
Statens vegvesen
Telenord, servicesenter for nettutbygging
Fiskeridirektoratet region Sør
Kystverket
Skåtøy og Krager Fiskerlag
Kragerø Energi AS
Kragerø fjordbåtselskap
Kragerø havnevesen
Enhet for helse og rehabilitering
Enhet for teknisk drift
Enhet for eiendom
Eldrerådet
Levangsheia Vel

Dersom svar ikke er innkommet innen 01.05.2006 så forutsettes det at innsigelse/merknad ikke vil komme

Kragerø, den 25.02.2006

Arnt Rugseth

Bygningssjef

SAKSOPPLYSNINGER

Saken ekspederes til: etter egen naboliste/varslingsliste i saksdokumentene, etter egen liste i vedtaket, adv. Geirr Midgaard, AH Prosjekt AS, Kragerø Golfpark, Gullik Gulliksen landskapsarkitekter, Hestfjord båtforening.

Som trykte vedlegg følger:

Bebyggelseplan – beskrivelse – bestemmelser og karter

Bakgrunnen for saken

I forbindelse med reguleringsarbeidet av det såkalte "Golfprosjektet" på Stabbestad i 1999, ble det vedtatt at kommunen selv skulle sette i gang et Stedsutviklingsprosjekt for området mellom veien og sjøen hvor spesielt infrastruktur og forholdene ved Stabbestadbrygga skulle vies stor oppmerksomhet i forhold til å ivareta fellesskapets og lokalbefolkningens ønsker og behov. Det ble derfor nedsatt en prosjektgruppe bestående av representanter for Levangsheia Vel, beboerne i området, næringsinteressene og områdes barn og unge. Kommunen ble representert med kommunearkitekten som ble leder av arbeidsgruppa. Siktemålet med arbeidet i prosjektgruppa var å legge fram et forslag til reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser. Reguleringsplanen er en kommunal plan, men på grunn av de store konsekvensene i forbindelse med "Golfprosjektet" ble det forhandlet fram en avtale om at nødvendig oppdatert kartmateriale og medfinansiering av selve planarbeidet skulle tillegges "Golfprosjektet". Det ble også stilt krav om samtidighet for arbeidet med golfanlegget og arbeidet med stedsutviklingsprosjektet, som skulle legges fram som reguleringsplan.

Prosjektgruppa arbeidet fram to alternative forslag til reguleringsplanen, hvor det ene alternativet ble anbefalt av et flertall i gruppa. Begge alternativene ble på et senere folkemøte på "heia" satt under votering med det resultat at prosjektgruppas anbefalte alternativ fikk flest stemmer, med resultat 63 / 17.

Rådmannen mente imidlertid at det foreslåtte alternativet har begrensede perspektiver for en sunn samfunnsutvikling både lokalt og for kommunen. Hensynet til helheten synes å være lite fremtidsrettet og konstruktivt og behovet for endringer av planen er derfor sannsynlig om forholdsvis kort tid. Rådmannen mente at prosjektgruppas andre alternativ er det desidert beste, og anbefalte at dette ble lagt til grunn for utarbeidelsen av reguleringsplanen og saken ble lagt frem med dette som grunnlag.

Reguleringsplanen for Stabbestad Sentrum ble deretter behandlet på vanlig måte og kommunestyret vedtok planen i sitt møte 10.02.2005 under sak 4/05.

I reguleringsplanen er det vist et område for næringsareal på og det er dette det nå fremmes bebyggelsesplan for.

I reguleringsbestemmelsene punkt 1.6 som omhandler næringsarealet heter det :

Området skal disponeres til næringsformål som er sjørelatert og bidra til helårlege arbeidsplasser. Næringsvirksomhet defineres ikke som utleiehytter, utleieleiligheter eller andre ferieaktiviteter som baseres kun på sommerturisme. Det kan ikke etableres utleiehytter i området.

Det stilles samtidigskrav om bygging av del av ny vei mellom RV 351 og Tørka, når tiltak på Tørka iverksettes. På denne veien kan det tillates kjøring med golfbiler inntil denne veien er ferdig utbygget til Stabbestadbrygga. Avkjørsel fra denne veien til eiendommen Bergdahl må samtidig etableres på tilfredstillende måte og i samarbeide mellom partene.

Området kan utvides ved utfyllinger i sjøen etter nærmere retningslinjer fra relevantmyndigheter og Norsk Sjøfartsmuseum (registreringer er foretatt juni og juli 2003 uten funn som påvirker planen)

Forholdet til Hestfjord båtforening må avklares før området disponeres til annen bruk.

Adkomst til området etableres fra ny vei som forbinder Stabbestadbrygga og RV 351. Virksomheter som etableres på næringsområdet må belage seg på være med på delfinansiering av veien.

Bebyggelse på området skal vises på bebyggelsesplan for hele området om fremmes for kommunens faste utvalg for plansaker til behandling. Utvalget skal også fastsette bebyggelsens endelige plassering påtoma og påse at bebyggelsen med utearealer får en god form og materialbehandling samt en helhetlig og harmonisk utførelse.

Området skal ha god tilgjengelighet for allmennheten.

Kragerø Golf & Spa Resort AS har engasjert Gullik Gulliksen Landskapsarkitekter til å utarbeide bebyggelsesplan for området. I kommunen har dette område regulert til næringsområde vært betegnet ” Tørka, ” men bebyggelsesplanen har av tiltakshaverene gitt navnet ” Store Skagen.”

Saksbeskrivelse

Fra Gullik Gulliksen Landskapsarkitekter har Kragerø Kommune den 23.02.2006 mottatt forslag til bebyggelsesplan for det regulerte næringsområde i reguleringsplanen for Stabbestad Sentrum. Alle plandokumentene er samlet og innbundet og vil følge som trykte bilag denne saken og sendes ut til bygningsrådets medlemmer sammen med øvrige saksdokumenter. Vi vil i denne sammenheng likevel ta inn i selve saken saksbeskrivelsen slik det foreligger fra planlegger. Beskrivelsen er som følger :

INNHOLD

1.0 BAKGRUNN

1.1 Tiltakshaver

1.2 Formål og hensikt med ny plan

1.3 Politiske vedtak som grunnlag for oppstart av planarbeidet

2.0 PLANSTATUS

2.1 Overordnede arealplaner

2.2 Gjeldende detalplaner som eventuelt helt eller delvis skal erstattes
og hva området i dag er regulert til

2.3 Hva viser eventuelle temaplaner for området – oppgis på forhåndskonferanse

2.4 Planarbeid som er i gang i nærheten som er av betydning for saken

2.5 Eventuelt andre planer eller forhold som vedkommer planstatus

3.0 EIENDOMSFORHOLD

3.1 Grunneiere i planområdet

3.2 Andre relevante opplysninger som har med eiendomsforholdene å gjøre

4.0 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET - DAGENS SITUASJON

4.1 Beliggenhet

4.2 Historikk

4.3 Dagens situasjon, eksisterende bebyggelse og naturgrunnlag

4.4 Vei - og trafikkforhold, herunder parkering

4.5 Områdets egnethet som lekeområde

4.6 Grunnforhold, herunder også mulig forurensning og skadelig radonforekomster

4.7 Miljøbelastninger området er eksponert for.

4.8 Verneinteresser

5.0 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

5.1 Avgrensning av planforslaget

5.2 Plannavn

5.3 Mål og hensikt med planen

5.4 Beskrivelse av virksomheten

5.5 Planbeskrivelse

6.0 KONSEKVENSER

6.1 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger Landbruk

6.2 Miljøvern faglige vurderinger

6.3 Kulturlandskap og kulturminner

6.4 Samfunnsikkerhet og beredskap

6.5 Barn og unges, funksjonshemmedes og eldres interesser

6.6 Trafikksikkerhet

7.0 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

7.1 Forhåndskonferanse, eventuelt dato og referat

7.2 Forhåndsvarsling; utsendelse, frist

7.3 Avklaringer med offentlige myndigheter

8.0 INNKOMNE FORHÅNDSMERKNADER

- 8.1 Offentlige høringsinstanser
- 8.2 Idéelle foreninger
- 8.3 Direkte berørte parter og naboer

9.0 VEDLEGG

1.0 BAKGRUNN

1.1 Tiltakshaver

Kragerø Golf & Spa Resort AS er tiltakshaver for prosjektet.

1.2 Formål og hensikt med ny plan

Formålet med planen er å legge til rette for næringsvirksomhet for Kragerø Golf & Sparesort AS ved Tørka, Stabbestad som kan omfatte restaurant, svømmebasseng, garderober, sandvolleyballbane, parkering, etc. Anlegget vil fungere som innfallsport til golfanlegget fra sjøen, samtidig som det er kommunikasjon via golfbiltrasé opp til nytt SPA- hotell ved golfbanen oppe på Levangsheia. Områdene ligger innenfor reguleringsplan som er godkjent 10.02.2005.

Virksomheten er et viktig supplement til hotellet og tilhørende virksomhet. Aktivitetene til hotellet og "Store Skagen" skal supplere og forsterke hverandre. Sammen skal virksomhetene gi nye arbeidsplasser og sikre en helårig drift på stedet.

1.3 Politiske vedtak som grunnlag for oppstart av planarbeidet

I forbindelse med reguleringsplan for Kragerø Golfpark i 1999 ble det vedtatt at Kragerø Kommune skulle sette i gang et stedsutviklingsprosjekt for Stabbestad sentrum. Det prosjektet førte til at det ble utarbeidet reguleringsplan, som ble godkjent 10.02.2005. I henhold til reguleringsplanens bestemmelser skal det for næringsområdet på Tørka utarbeides bebyggelsesplan.

2.0 PLANSTATUS

2.1 Overordnede arealplaner

Planområdet er i kommuneplanen avsatt som næringsområde. Området er omfattet av reguleringsplan for Stabbestad sentrum.

For øvrig vil tiltaket kunne ha betydning for følgende rikspolitiske retningslinjer:

- ?? Planlegging i kyst og sjøområder i Oslofjorden
- ?? Samordnet areal- og transportplanlegging
- ?? Styrking av barn og unges rettigheter

2.2 Gjeldende detaljplaner som eventuelt helt eller delvis skal erstattes og hva området i dag er regulert til

Det foreligger godkjent reguleringsplan for området, datert 10.02.2005. Det aktuelle planområdet er regulert til næringsvirksomhet, småbåthavn og friluftsområde i sjø.

2.3 Hva viser eventuelle temaplaner for området – oppgis på forhåndskonferanse

I henhold til opplysninger gitt i forhåndskonferanse er det ingen temaplaner som har betydning for saken.

2.4 Planarbeid som er i gang i nærheten som er av betydning for saken

Tiltakshaver er ikke kjent med at det er andre planer i nærheten som har betydning for saken.

2.5 Eventuelt andre planer eller forhold som vedkommer planstatus

Det er ingen andre planer eller forhold som vedkommer planstatus

3.0 EIENDOMSFORHOLD

3.1 Grunneiere i planområdet

Grunneier innenfor planområdet er Kragerø kommune, Kragerø Golfpark AS. er fester av området.

3.2 Andre relevante opplysninger som har med eiendomsforholdene å gjøre

Kragerø kommune er grunneier på tilgrensende tomt vest for planområdet. Området berøres av planforslaget.

Ny atkomstvei til eiendommen, gnr/bnr 11/ 93 og 11/18 er lagt vest for planområdet og inn på den kommunale tomten. Atkomstveien griper noe inn på tomten.

En mindre terrengforming i tilknytning til anlegget berører den kommunale tomten.

4.0 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET - DAGENS SITUASJON

4.1 Beliggenhet

Planområdet ligger på Stabbestad, i Kragerø kommune. Se for øvrig vedlagt kartskisse.

4.2 Historikk

Området går i dag under betegnelsen Tørka, etter tidligere virksomhet på området. Det ble tatt opp skjellsand for tørk og videresalg. De siste årene har området ikke vært i bruk til næringsvirksomhet.

4.3 Dagens situasjon, eksisterende bebyggelse og naturgrunnlag

Hoveddelen av tomta ligger på en flate ca 2.5 m over havet. I bakkant ligger en markert fjellformasjon. Området bærer tydelig preg av tidligere næringsvirksomhet. Eksisterende lagerbygg er ikke i bruk og vil bli revet i forbindelse med tiltaket.

Det er totalt regulert for plass til 150 båter på området.

De naturlige forholdene på stedet har blitt betydelig forringet og ødelagt av tidligere virksomhet. Bare mindre deler av den opprinnelige karakteren i topografi og vegetasjon er intakt. Deler av området er i ferd med å gro igjen. Kollen i bakkant ut mot sjøen har enkelte fine trær og busker som utgjør fine kvaliteter og kollen i seg selv utgjør en god buffersone mot bebyggelse i syd.

Store deler av strandsonen er utfylt med dominerende blokkmasser. Disse er i ferd med å revegeteres med oppslag av mindre trær og busker. Bare mindre deler av den opprinnelige strandsonen er intakt.

En stor grusplass dominerer den østre delen av tomta.

Grunnforhold består i store trekk av mindre utfyllinger av løsmasse over fast fjell. Det er vurdert at det ikke er fare for utglidning eller ras på tomta.

Tomta ligger nordvendt, ut mot fjorden. Syd for planområdet er det stigende terreng, men allikevel ikke høyere enn at området framstår som solrikt og attraktivt i forhold til fremtidig bruk.

4.4 Vei - og trafikkforhold, herunder parkering

Atkomst til området er i dag fra eksisterende atkomstvei til Stabbestad, øst på tomta. Veien er trang og smal og er lite egnet for trafikk verken til dagens småbåthavn eller til ønsket fremtidig bruk. På sommeren kan det være konflikter mellom atkomsttrafikk og fastboende, da spesielt i forhold til gnr/bnr. 11/37, Aslaug Nilsen.

Videre har Gnr./bnr. 11/93 og 11/18 tilhørende Anne Lise og Robert Bergdahl veirett over næringsarealet frem til egen tomt.

Det er regulert inn ny atkomst til området. Det vil gi en mer trafiksikker løsning og redusere konflikter i forhold til fastboende.

4.5 Områdets egnethet som lekeområde

Tomta er i stor grad dominert av tidligere næringsvirksomhet og framstår i dag som lite egnet som lekeområde for barn- og unge uten omfattende tilrettelegging.

4.6 Grunnforhold, herunder også mulig forurensning og skadelig radonforekomster

Det er stabile grunnforhold i området og tiltakshaver er ikke kjent med at det foreligger forurensning i grunnen eller skadelige radonforekomster. Det er imidlertid ikke foretatt grunnundersøkelser eller radonmålinger på tomta.

4.7 Miljøbelastninger området er eksponert for

Området er ikke spesielt eksponert for miljøbelastninger som støv, støy, elektromagnetisk stråling, etc.

4.8 Verneinteresser

Det foreligger ingen vernede eller foreslått vernede lokaliteter eller forekomster innenfor planområdet.

5.0 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

5.1 Avgrensning av planforslaget

Avgrensning av planforslaget fremgår av plankartet.

5.2 Plannavn

Området er heretter gitt plannavnet ” Store Skagen”

5.3 Mål og hensikt med planen

Hensikten med planen er som tidligere nevnt å tilrettelegge for næringsvirksomhet for Kragerø Golf & Spa Resort AS med; restaurant, badeanlegg og ulike fritidstilbud. Se for øvrig pkt. 1.2

5.4 Beskrivelse av virksomheten

Tiltaket er et svært viktig supplement til Golfparken. Anlegget skal drives som et kommersielt fritidsanlegg med funksjoner som beskrevet tidligere. Tiltaket vil kunne gi flere helårige arbeidsplasser.

5.5 Planbeskrivelse

Hovedgrep, konsept

Følgende hovedgrep er lagt til grunn for planforslaget:

- ?? ”Store Skagen” skal gi unike fritidsopplevelser i tiltalende omgivelser med myke sanddyner, sol, sjø, bading og hyggelig samvær.
- ?? Bølgende sandvoller, diagonal mot sjøen myker opp strandflaten, gir spennende landskapsformer og rom for ulike aktivitetstilbud.
- ?? Restaurantbygget ”svever” over den bølgende strandsonen. Bygget strekker seg ut og delvis over sjøen. Bygget formidler mellom offentlig, åpent område og det kommersielle område.
- ?? Badeanlegget ligger som et stort teppe, vinkelrett på restaurantbygget og strekker seg ut i fjorden.
- ?? Det etableres båtplasser og muligheter for utleie av kajakk, kano, etc.

Atkomst, trafikk

Atkomsten til området legges om i henhold til godkjent reguleringsplan. Eiendommen gnr/bnr 11/93 og 11/18 har veirett over tomta. Denne er i planforslaget lagt om, i henhold til godkjent reguleringsplan, vest for anlegget.

Atkomstveien leder ned til en atkomstplass på ca kote 2,5. Fra denne plassen når man småbåthavnen, kajakkbrygger, oppstillingsareal for golfbiler samt atkomst til restaurant, badeanlegg og de ulike aktivitetsarealene.

Atkomstplassen er foreslått med grusdekke for å gi den en myk karakter i tråd med strandarealet for øvrig. På plassen er det lagt til rette for parkering og garasjer for golfbiler, samt noe lager- og servicebygg.

Bebyggelse

Restaurantbygget er en integrert del av anlegget. Bygget forbinder landskap og sjø og markerer en overgang mellom atkomstplass, bade- og fritidsanlegget. Bygget inneholder restaurant, resepsjon, service og har et areal på 500 m². I tillegg kommer mulig ”bro over til fjellkollen og et overbygd, men ellers åpent, atkomstareal på bakkeplan. Samlet utgjør bygg og overbygd areal 800 m².

Restauranten ligger på kote 4 og svever over bakken.

Bygget uformes i stål, glass, tre og betong.

I tilknytning til hovedbygg og restaurant er det to lette paviljongbygg ute i vannet. Byggene er små private utleiepaviljonger for overnatting, middag, mindre seminarer og lunsj.

Badeanlegg

Badeanlegget er det sentrale elementet i uteanlegget. Et langstrakt tredekke beliggende mellom to sanddyner/- voller, leder fra atkomstplassen, under restaurantbygget og ut i sjøen. Dekket er en oppholds- og solterrasse og nedfelt i dette ligger ulike badebassenger. Dekket terrasserer seg/trapper ned og strekker seg ut i fjorden langs det 25 m. lange havvannsbassenget. I tillegg til dette er det integrert et svømmebasseng, 12,5 m. langt og 9,0 m. bredt, samt barnebasseng på 5,5m x 8,0m. Disse bassengene ligger på kote +0,5.

Bassenger i sjø er flytende og uten fast fundamentering i sjø.

Småbåthavn, brygger

En eksisterende småbåthavn med plass til 150 båter grenser inn til området. Båthavnen omfattes av godkjent reguleringsplan for Stabbestad sentrum, men inngår ikke i dette forslag til bebyggelsesplan. Kun mindre arealer langs stranden berøres av tiltaket.

En kajakkbrygge gir muligheter for utsetting av kanoer, kajaker o.lign, men gir også gode muligheter for opphold, fiske, etc.

Aktivitetsarealer

I tillegg til badeanlegget er det lagt til rette for ulike fritidsaktiviteter og opphold. To strandvolleyballbaner er de største elementene. Sanddynene blir amfi med benker for tilskuere og opphold.

Strandstier med grus og delvis tredekke forbinder de ulike anleggene og aktivitetsområdene.

Estetikk

Det legges vekt på en gjennomført og helhetlig utforming av anlegget, men med en enkel og nøktern materialbruk. Anlegget skal fremstå med klar egenidentitet og i et positivt samspill med omgivende landskap. Anlegget skal inngå som en kultivert del av naturgrunnet i området. Møblering og utstyr for øvrig skal gis et felles uttrykk. I planprosessen er det benyttet modeller og skisser som grunnlag for valg av løsning.

Utnyttelsesgrad og byggehøyder er vurdert i forhold til topografi, landskap og omgivelser

Terrengforming

De bølgende sanddynene er et hovedgrep i anlegget som helhet og viktigste element i uteanlegget. Vollene gir rom for utvikling av ulike delområder og aktivitetsarealer. Sanddynene/vollene beplantes med ulike siv og grasarter for å holde på sanden og gi et særpreget vegetasjonsuttrykk.

Terrengvariasjonen på dynene ligger mellom kote 2,5/3,0 til 4,5.

Vegetasjonsbruk

Det legges opp til en enkel vegetasjonsbruk. Eksisterende vegetasjon på fjellformasjonene i bakkant av anlegget skal bevares, suppleres og videreutvikles med naturkarakter.

Sanddynene/vollene tilplantes med gras, siv og strandvegetasjon. På den vestre del av tomten, i grensen mot det kommunale området, etableres en beplantet buffersone. Denne tilplantes med mer busk- og trevegetasjon med stedege arter.

6.0 KONSEKVENSER

6.1 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger

Det foreligger ingen landbruksinteresser på området. Det er verken dyrket eller dyrkbar mark på tomten. Og området har ikke produktiv skog.

Tiltaket vil av den grunn ikke få konsekvenser for jordvern eller landbruk.

6.2 Miljøvern faglige vurderinger

Biologisk mangfold, landskap, naturområder og strandsone

Viser til tidligere beskrivelse av området.

Med foreliggende forslag til opparbeidelse, terrengforming og vegetasjonsbehandling vil tiltaket gi en positiv konsekvens for dette tema og bli et tilskudd til naturkvalitetene i området.

Friluftsliv

Viser til tidligere beskrivelse av området. Tiltaket berører friluftsområder i sjø i henhold til godkjent reguleringsplan for Stabbestad sentrum.

Det er allmenn tilgang til sjøen fra atkomstplassen og fra offentlig vei vest for tomten. Videre er det forbindelse i grøntområdet i bakkant av anlegget.

Med foreliggende forslag til bruk av området og tilrettelegging av ulike bademuligheter og fritidsaktiviteter vil tiltaket gi en svært positiv konsekvens for friluftslivet i området.

Fiskeinteresser

Tiltaket er beliggende strandsonen og berører kantområder og sjøområdet. Det er imidlertid ikke påvist spesielle gytemuligheter/oppvekstområder for fisk langs denne strandsonen.

Viltinteresser

Det er ingen viltinteresser i området og tiltaket får ikke betydning for dette tema.

Vann og vassdrag

Tiltaket ligger i strandsonen og delvis i sjøområde, men er i samsvar med godkjent reguleringsplan.

Tiltaket vil få små konsekvenser for vann og vassdrag.

Vannforsyning, avløpsforhold

Det vil bli lagt inn vann fra det offentlige nettet. Avløp legges til kommunalt avløpsnett

Forurensning

Det er vurdert at det er liten fare for luftforurensning og støy i forhold til planlagt tiltak.

6.3 Kulturlandskap og kulturminner

Hele området er påvirket av tidligere industrivirksomhet. Planområdet berører ikke kulturlandskap med høy verdi eller grensen mellom by/tettsted og landbruksareal.

I forbindelse med reguleringsplanarbeidet ble området undersøkt i forhold til kulturminner på land og i sjø.

Det er ikke kjente kulturminner på land.

I sjøområdene har Norsk Sjøfartsmuseum foretatt undersøkelser av sjøbunnen. Se for øvrig pkt 6.1

6.4 Samfunnssikkerhet og beredskap

Naturbasert sårbarhet

Området ligger på stabile grunnforhold i strandsonen uten spesiell fare for ras eller skred. Beliggenheten ved sjøen gjør området til en hvis grad utsatt for flom/høyvann. Imidlertid er tiltaket av en slik art at det ikke vil gi nevneverdige negative konsekvenser.

Virksomhetsbasert sårbarhet

Området er i svært liten grad utsatt for virksomhetsbasert sårbarhet.

6.5 Barn og unges, funksjonshemmedes og eldres interesser

Området er et tidligere industriområde og har ikke vært i bruk som leke- eller oppholdsareal for barn, unge, funksjonshemmede eller eldre.

Tiltaket skal legge til rette for ulike fritidsaktiviteter i tilknytning til hoteldrift, golfbane og allmennheten for øvrig. Tiltaket gir med dette muligheter for tilrettelagte og organiserte fritidsaktiviteter for alle aldregrupper. De ulike delområdene tilrettelegges for universell utforming.

Området vil bli sikret etter gjeldende forskriftskrav.

6.6 Trafikksikkerhet

Det skal anlegges ny vei til området som en del av den nye veien til Stabbestad med atkomst inn til området. Vei og kryss dimensjoneres i henhold til kommunens standard og vil gi en mer trafikksikker veiføring til Stabbestad og innenfor planområdet.

Mye av trafikken til området gjelder golfbiler fra hotellet. Det er planlagt carport/garasjer for golfbiler på parkeringsplassen. En del besøkende vil komme med båt til anlegget.

I forhold til trafikksikkerhet gir den nye veiatkomsten en betydelig bedre sikkerhet i forhold til eksisterende vei.

7.0 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

7.1 Forhåndskonferanse, eventuelt dato og referat

Det ble avholdt forhåndskonferanse med Kragerø kommune den 02.02.2006. Deltakere var Inge Bakken fra Kragerø Golfpark AS, Marius Nytrøen fra Gullik Gulliksen AS, Arnt Rugseth, bygningssjef og Jan Abrahamsen, saksbehandler, begge fra Kragerø kommune. Referat fra forhåndskonferanse følger vedlagt.

7.2 Forhåndsvarsling; utsendelse, frist

Forhåndsvarsel om oppstart av planarbeid vedrørende bebyggelsesplan for området Kragerø Golfpark, gnr. 11, bnr. 33, 108, 109 ved Tørka ble annonsert den 22.12.2005. Høringsfrist for uttalelser var 31.01.06. Ved høringsfristens utløp var det kommet inn 11 uttalelser.

7.3 Avklaringer med offentlige myndigheter

Ut over forhåndskonferanse har det vært korrespondanse med ulike offentlige myndigheter, bl.a Norsk Sjøfartsmuseum vedrørende undersøkelser på fjordbunnen.

8.0 INNKOMNE FORHÅNDSMERKNADER

8.1 Offentlige høringsinstanser

Det har kommet inn uttalelser fra følgende instanser:

- ?? Fylkesmannen i telemark
- ?? Telemark Fylkeskommune
- ?? Miljørettet helsevern i Kragerø kommune
- ?? Statens Vegvesen
- ?? Kragerø Havnevesen
- ?? Norsk Sjøfartsmuseum
- ?? Kragerø Energi AS

I det følgende vil vi gi et kort resymé og kommentere innkomne uttalelser.

Fylkesmannen i Telemark

Føring i reguleringsplan må følges opp i bebyggelsesplan.

Dette omfatter krav om bygging av del av ny vei mellom Rv351 og Tørka

Det må legges til rette for allmennhetens tilgjengelighet med åpen ferdsel langs sjøen.

Om ny småbåthavn omfattes av bebyggelsesplan, må det legges til rette for mottak og lagerordning av farlig avfall.

Utfylling i sjøen må avklares i forkant med Fylkesmannen i Telemark.

Kommentarer:

Småbåthavnen omfattes ikke av planen. Ny vei mellom Rv 351 og Tørka inngår i prosjektet, men ikke i bebyggelsesplanen. Tilgjengelighet, se kap. Friluftsliv.

Telemark Fylkeskommune

Hensikten med reguleringsplanen er i samsvar med egengodkjent reguleringsplan og ikke i konflikt med regionale arealbruksinteressere.

Regionetaten har ingen innvendinger mot igangsettelse.

Miljørettet helsevern i Kragerø kommune

Ingen merknader til bebyggelsesplan, men vi gjør oppmerksom på at det er viktig å ivareta trafikksikkerheten i området.

Det er meldeplikt for badeanlegg/svømmehall. Melding skal forelegges medisinsk-faglig rådgiver og omfatte alle forhold som kan ha innvirkning på helse, hygiene eller sikkerhet for brukere.

Kommentarer:

Badeanlegg og svømmeanlegg vil bli byggemeldt og forelagt medisinsk-faglig rådgiver etter ordinære krav.

Statens Vegvesen

Ingen bemerkninger til planarbeidet nå.

Kragerø Havnevesen

Ingen bemerkninger til planarbeidet nå. Dersom planen krever ytterligere utbygging i sjø må dette søkes om spesielt.

Norsk sjøfartsmuseum

Norsk sjøfartsmuseum 11.07.03

Marinbiologisk befaring i forbindelse med ny småbåthavn, Stabbestad sentrum, Kragerø kommune:

Ingen funn gjort i arealene for ny fergekai/ småbåthavn og ut mot skjæret "Katta". Funn av kulturlag gjort øst for eksisterende småbåthavn. Dette kan karakteriseres som havnefunn, og er vernet i hht Kulturminneloven.

Norsk sjøfartsmuseum 28.12.05

Bebyggelsesplan –Undersøkelsesplikt, jf kulturminneloven:

For å vurdere om det planlagte tiltak kan være i konflikt med marine kulturminner må de gjennomføre en befaring i planområdet.

Kommentarer:

ah-prosjekt i svarbrev til Norsk Sjøfartsmuseum, 05.01.06:

Viser til brev fra Norsk sjøfartsmuseum om gjennomføring av befaring i planområdet.

Planområdet ligger innenfor reguleringsplangrense for Stabbestad sentrum. Det fremgår av brev at marinarkeologisk undersøkelse for det aktuelle arealet er utført og at det ikke ble gjort funn.

Kragerø Golfpark forutsetter at undersøkelsesplikten er oppfylt og at det ikke er behov for ytterligere undersøkelser bekostet av tiltakshaver.

Norsk Sjøfartsmuseum 13.01.06

Arkeologiske registreringer i sjøområder er gjennomført i forbindelse med høringsrunde for vedtatt reguleringsplan. I foreliggende bebyggelsesplan er areal til småbåthavn ikke tidligere omfattet av disse registreringene. Etter uenighet om dette er saken oversendt Riksantikvaren for vurdering om undersøkelsesplikt

Kragerø Energi AS

Bakgrunnen for at Kragerø Energi ønsker å være med på planarbeidet er:

Å sikre at alle Kragerø energi AS elanlegg blir vist i planen.

?? Et ønske om å så raskt som mulig og vurdere kostnader og konsekvenser ved evt. flytting av anlegg.

?? Å avklare om Kragerø energi AS har tilstrekkelig kapasitet i overføringsnettet fram til planområdet.

?? En avklaring om alternativ energiforsyning er aktuelt på et tidlig stadium.

?? Kartskisse over høytspentanlegg er oversendt.

?? Et ønske om kommentar i reguleringsplan: Nye utbyggere skal ta kontakt med nettselskap for å avklare behov.

?? Vegbelysning må avklares: Ny eller endring av eksisterende. Blir fremtidig anlegg offentlig eller privat?

8.2 Idéelle foreninger

Det har ikke kommet inn noen uttalelser fra idéelle lag eller foreninger

8.3 Direkte berørte parter og naboer

Det har kommet inn uttalelser fra følgende berørte parter og naboer:

?? Ulla Haslund og Bjørn Hagen

?? Midgaard & Opthun

?? Aslaug Nilssen

?? Kragerø Fjordbåtselskap

Vi vil i det følgende gi et kort resymé og kommentere innkomne uttalelser

Ulla Haslund og Bjørn Hagen, gbr. 11 bnr .120

Mener at oversendt kartutsnitt avviker fra reguleringsplankart av 20.08.04. De er ikke kjent med at det er gjort endringer.

Kommentarer:

Saken er tatt opp med Kragerø kommune og det avventes en avklaring derfra.

Midgaard & Opthun

På vegne av Anne Lise og Robert Bergdahl, gbr11, bnr. 18 og 39:

?? Vei til eiendom må utformes etter vegvesenets anbefalinger med presisering på maks stigning 1:10, vegbredde større enn 3 m og svingradius 20-30 m.

?? Konsekvenser av småbåthavn kan bli at forurensing gjøre vann uegnet til bading.

?? Det skal være fri atkomst til eiendommens brygger.

?? Eiendom må best mulig skjermes for støv- og støyplager i forbindelse med anlegg og

vedlikehold av Rv 351.

?? Drikkevann til eiendommen kommer i dag fra borehull ca 100 m vest for hus. Ved forurensing av dette vil det framsettes krav om kostnadsfri tilkobling til kommunalt vannledning.

?? Fører utbygning til redusert verdi på eiendommen vil det bli fremmet krav om erstatning.

Kommentarer:

Veianlegget utformes i henhold til kommunale normer.

Kommentarer er tidligere besvart i forbindelse medreguleringsplanbehandlingen. Ingen nye forhold har fremkommet

Aslaug Nilssen, gbr. 11, bnr. 37

Vei fra Golfbanen og ned må ferdigstilles. Nytt nabovarsel avventes med nøyaktig beskrivelser for plassering av bygg.

Problemer med fortøying av båter på side av brygge som vender mot eiendommen. Det bør skiltes mot dette.

Kommentarer:

Veien ned til området skal flyttes og bygges i henhold til kommunens standard. Problemer med skilting, etc løses i detaljplanarbeidet.

Kragerø Fjordbåtselskap

Innvendinger mot forelagt løsning for fergeleie, hvilekai og småbåthavn.

Kommentarer:

Fra Estatia v/ Helen Gåsvik har byggherren gitt følgende svar.

Det skal ikke utarbeides bebyggelsesplan for dette området , men for næringsarealet som ligger lenger vest.

9.0 VEDLEGG

1. Forslag til bestemmelser
2. Sjekkliste for planlegging
3. Varsling
4. Oversiktskart, A4 M = 1 : 55 000
5. Forslag til bebyggelsesplan, A2 M = 1 : 500 Nedfotografert kopi inkl. i denne rapport
6. Illustrasjonsplan, A2 M = 1 : 500 Nedfotografert kopi inkl. i denne rapport

Andre opplysninger

Den 24.02.2006 har Kragerø Kommune mottatt brev datert 22.02.2006 fra Riksantikvaren vedrørende Norsk Sjøfartsmuseums medvirkning i planarbeidet.

Bebyggelsesplanen er diskutert med Barnas representant som ikke har merknader til planen.

SAKSVURDERING

De viktigste sider ved saken

Rådmannen slutter seg til ovennevnte beskrivelse av forslaget og vil spesielt peke på punkt 1.2 som redegjør for samspillet mellom aktivitetene for hotellet og Golfanlegget og nå ” Store Skagen ” og hvordan dette skal være innfallsport fra sjøen til Golfanlegget og hotellet.

Dette er i tråd med de føringer som er lagt i reguleringsplanen og bestemmelsen punkt 1.6 om at området skal nyttes til næringsformål som er sjørelatert og skal bidra til helårige arbeidsplasser.

Rådmannen vil også peke på at anlegget slik det er planlagt fremstår som et utradisjonelt og fremtidsrettet anlegg med kvaliteter som nettopp vil ivareta ovennevnte.

Reguleringsplanen viser felles adkomstvei til eiendommen til Bergdahl og næringsområde. Dette er endret slik at hvert område får sin adkomst og vi er av den oppfatning at dette er en god løsning og har ingen merknader til dette.

Imidlertid må det avklares med Kragerø Kommune om bruk av kommunens grunn.

Når det gjelder forholdet til Norsk Sjøfartmuseum og undersøkelsesplikten og den diskusjon som har oppstått, ble denne fra vår side reist fordi vi regnet med at området var undersøkt ved behandlingen av reguleringsplanen. Om dette ikke er tilfellet og NSM mener de må befare området i bebyggelsesplanen, har kommunen selvfølgelig ingen merknader til dette.

Tiltakshaver må dekke kostnadene ved undersøkelse fra NSM.

Når det gjelder merknaden fra Ulla Haslund og Bjørn vil vi peke på at det de henviser til er plankartet ved deres eiendom og dette har ikke noen betydning for bebyggelsesplanen slik den er fremmet.

Når det gjelder de tiltak som skal legges ut i sjøen, skal det foretas noe fylling eller oppretting av bryggekant i områdene S 3 og det skal kunne bygges rampe eller brygge i B 3.

Fylling i sjøen er også påskrevet reguleringsplanen.

Det viste område B 1. 2, B 1. 3, S 2 og S 5 ligger ut i sjøen og delvis i område regulert til småbåthavn og friluftsområde. I og med at dette utgjør bassenger i sjøen og mindre paviljonger bør dette kunne aksepteres.

Avløp fra anlegget må tilkoples kommunalt renseanlegg.

Målsettingen

Det er en målsetting for Kragerø kommune å utvikle Stabbestad til kommunens fjerde tettsted med boligtilbud, næring og kommunikasjon. Denne utviklingen av næringsområde innenfor reguleringsplanen for Stabbestad vil være en viktig bidragsyter til å oppnå denne målsettingen.

Forslag til løsning

Rådmannen vil foreslå overfor bygningsrådet at det fremlagte forslag til bebyggelsesplan for Store Skagen, gnr. 11, bnr. 33, 108 og 109 godkjennes på følgende vilkår :

1. Det må avklares med Kragerø Kommune om disponering av kommunens grunn.
2. Avløp må tilknyttes kommunalt renseanlegg.

KONSEKVENSER

Se under konsekvenser i saksbeskrivelsen.

OMDISPONERING VEG GULODDEN G/BNR. 31/371 BÆRØY BRYGGE A/S

Saksbehandler: Arnt Rugseth Arkiv: GBNR 31/371
Arkivsaksnr.: 06/00455

| Saksnr. | Utvalg | Møtedato |
|----------------|---------------|-----------------|
| 0054/06 | Bygningsrådet | 22.03.2006 |

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan og bygningsloven § 7 gir bygningsrådet dispensasjon fra reguleringsplanen for Gulodden for stenging av vei gjennom feltet og erstatning av denne langs indre synk til veier i indre del av reguleringsplan.

Veien opprettholds som sti.

Alle ansvarsområder i forbindelse med prosjektering og utførelse av veien må ha godkjente aktører og søknader om ansvarsrett må innsendes.

Kragerø, den 28.02.2006.

Arnt Rugseth
Bygningsjef

SAKSOPPLYSNINGER

Saken ekspederes til: Stor-Oslo Prosjekt, Bjørn Gunnar Mjelde, Feltspatkompagniet, Svein Håkon Helgesen.

Som trykte vedlegg følger:

Kart.

Brev, datert 11.01.2006 fra Stor-Oslo Prosjekt

Bakgrunnen for saken

Den 16.02.2006 mottat Kragerø Kommune melding fra Stor-Oslo Prosjekt AS om omlegging av intern vei innenfor reguleringsplanen for Gulodden – Bærøy.

Saksbeskrivelse

Den mottatte melding går ut på at den foreslåtte vei inn gjennom reguleringsområdet og videre til 2 hytter innenfor stenges og etableres som sti forbi område for utbygging i Felt F 5.

Det viste vei inn mot indre synk forlenges langs indre synk og knyttes opp til vist vei i indre del av reguleringsplanen.

Brukerne av veien har akseptert løsningen. Dette gjelder for utbyggerne av Bærøyknausene og de 2 eksisterende hyttene innenfor reguleringsplanen for Gulodden.

Rådmannen har sendt følgende brev til Stor-Oslo Prosjekt :

OMDISPONERING VEG GULODDEN G/BNR. 31/371 BÆRØY BRYGGE A/S

Viser til Deres melding mottatt her den 16.02.2006.

Vi må legge frem denne saken for bygningsrådet og behandle den som en dispensasjon fra den godkjente reguleringsplanen.

Vi regner med at vi skal legge saken frem for rådet 22.03.2006.

Om det blir gitt dispensasjon kan saken vurderes med de papirer som er innsendt. Vi vil sannsynligvis be om ansvarshavende på aktørene for prosjektering og utførelse av veien.

Andre opplysninger

SAKSVURDERING

De viktigste sider ved saken

Der hvor veien nå søkes lagt videre langs den indre synk er i reguleringsplanen vist som friluftsområde. I dette området er det ifølge samtidighetskrav i reguleringsplanen foretatt og blir foretatt store sikringsarbeider av tidligere bruddområder.

Rådmannen har ingen merknader til at den regulerte vei gjennom reguleringsplanen Gulodden stenges og endres til sti og at ny vei gjennom området blir anlagt langs indre synk for så å kople seg til veiene i indre del av reguleringsplanen.

Dette er en intern omlegging innenfor det regulerte feltet for Gulodden. Når brukerne av veien er enig i omleggingen, er vi av den oppfatning at det vil virke unødig omfattende å skulle gå gjennom disse endringene med en reguleringplanprosess.

Rådmannen har derfor gitt uttrykk for at dette bør kunne vurderes om en dispensasjon fra planen og vil anbefale dette godkjent.

Alle ansvarsområder i forbindelse med prosjektering og utførelse av veien må ha godkjente aktører og søknader om ansvarsrett må innsendes.

Forslag til løsning

Rådmannen vil foreslå at bygningsrådet godkjenner endringer av veiene innenfor Gulodden slik det er beskrevet.

KONSEKVENSER

Saken har ingen konsekvenser for Kragerø Kommune.