

REGULERINGSPLAN

HELLESUND

KRAGERØ KOMMUNE - PlanID 162

HELLESUND UTVIKLING AS
Rev.22.11.2018

ARKITEKTHUSET
LUNØE & LØFFLER

SIVILARKITEKTER
MNAL

Innhold

Innhold	1
1 Sammendrag	4
1.1 Sammendrag	4
2 Bakgrunn	4
2.1 Hensikten med planen	4
2.2 Forslagstiller, plankonsulent og eierforhold	5
2.3 Tidligere vedtak som er av betydning for planarbeidet	5
2.4 Utbyggingsavtaler	5
2.5 Krav om konsekvensutredning	5
3 Planstatus og rammebetingelser	6
3.1 Overordnede planer og formål planområde 1 – Hellesund	6
3.2 Overordnede planer og formål planområde 2 – Fossingveien	7
Kart: Kommuneplanens arealdel	7
3.3 Gjeldende reguleringsplaner	7
3.4 Igangsatt planarbeid i nærheten av planområdet	7
3.5 Temaplaner eller andre planer som legger føringer for utforming, arealbruk etc.	7
3.5.1 Kommuneplanens arealdel 2014 - 2026	7
3.5.2 Klima og energiplan for Kragerø kommune 2014 – 2018	7
3.5.3 Regional plan for samordna areal og transport i Telemark 2015-2025	7
3.6 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	7
3.6.1 Rikspolitiske retningslinjer for styrking av barn og unges interesser	7
3.6.2 Rikspolitiske retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging	8
3.6.3 Rikspolitiske retningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene	8
3.7 Rikspolitiske retningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen	8
3.8 Eiendomsforhold	8
4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold.....	9
4.1 Beliggenhet og avgrensning/størrelse på området	9
4.2 Historikk og tidligere bruk av området	9
4.3 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	9
4.4 Stedets karakter	9
4.5 Landskap	10
4.6 Kulturminner og kulturmiljø	10
Kart: Riksantikvaren kulturminnesøk	10
4.7 Naturverdier	11
Kart: Naturbase.....	11
Kart: Kragerø kommune med påtegning av bekkefar	12
4.8 Rekreasjonsverdier/rekreasjonsbruk, uteområder	12
4.9 Trafikkforhold	13
4.10 Barn, unge og eldres interesser	13
4.11 Sosial infrastruktur	13
4.12 Universell tilgjengelighet	13
4.13 Teknisk infrastruktur	13
4.14 Grunnforhold	14
4.15 Forurensning:	14
4.16 Støyforhold	17
4.17 Luftforurensning	18

4.18	Elektromagnetisk stråling	18
4.19	Risiko- og sårbarhet	18
4.20	Næring	20
4.21	Analyser og utredninger	20
5	Planprosessen	20
5.1	Oppstartsmøte	20
5.2	Medvirkningsprosess, varsel om oppstart	20
5.3	Innkomne innspill etater	23
5.3.1	Fiskerlaget, datert 02.01.2017 og undertegnet av Roy Kristensen	24
5.3.2	Norges vassdrags- og energidirektoratet (NVE) Region Sør, datert 08.01.2018 og undertegnet av Astrid Flatøy	24
5.3.3	Kragerø Havnevesen, datert 09.01.2018 og undertegnet av Svein Arne Walle	24
5.3.4	Direktoratet for mineralforvaltning, datert 09.01.2018 og undertegnet av Karoline Egholm Ulvund	26
5.3.5	Fiskeridirektoratet, datert 11.01.2018 og undertegnet av Erik Ludvigsen og Leif Erik Egaas	26
5.3.6	Miljørettet helsevern i Grenland , datert 22.01.2018 og undertegnet av Kathrine Kværne	27
5.4	Innkomne innspill naboer	33
5.4.1	Helge Rognli, datert 03.01.2018	33
5.4.2	Helle Bruk AS v/Arild Gundersen, datert 09.01.2018	33
5.4.3	Helle og Skarbo Velforening v/ Frode Eikland, datert 26.01.2018	33
6	Beskrivelse av planforslaget.....	35
6.1	Planlagt arealbruk	36
6.1.1	Boligformål.....	36
6.1.2	Fritidsboligformål.....	38
6.1.3	Avløpsanlegg.....	38
6.1.4	Renovasjon.....	38
6.1.5	Øvrig kommunalteknisk anlegg.....	38
6.1.6	Kombinert formål uthus/forsamlingslokale.....	39
Illustrasjon:	Gangforbindelser og sammenhengende grøntdrag.....	39
6.1.7	Lekeareal.....	39
6.1.8	Kjørevei	39
6.1.9	Fortau.....	40
6.1.10	Gangvei / gangareal	40
6.1.11	Annen veigrunn/ grøntareal	40
6.1.12	Kollektivholdeplass	40
6.1.13	Leskur.....	40
6.1.14	Parkeringsplasser	40
6.1.15	Grønnstruktur	40
6.1.16	Badeplass/ område	40
6.1.17	Friluftformål.....	40
6.1.18	Småbåthavn	40
6.1.19	Friluftsområde i sjø	41
6.1.20	Badeplass / badeområde	41
6.1.21	Hensynssone innenfor planen	41
6.2	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål med løsningsbeskrivelse	42
6.3	Bebyggelsene plassering og utforming	47
6.4	Bomiljø/bokvalitet	47
7	Konsekvensutredning.....	48

8	Virkninger/konsekvenser av planforslaget	48
8.1	Planfaglige vurderinger	48
8.1.1	Overordnet plan.....	48
8.1.2	Folkehelse	48
8.1.3	Kriminalitetsforebygging.....	48
8.1.4	Landskapsvirkning.....	49
8.1.5	Estetikk.....	51
8.1.6	Landskapskvaliteter	51
8.1.7	Lokaliseringsfaktorer.....	52
8.1.8	Fortetting med kvalitet	52
8.1.9	Grønnstruktur	53
8.1.10	Utbyggingsrekkefølge	53
8.1.11	Utbyggingsavtale.....	53
8.1.12	Økonomi konsekvenser.....	53
8.2	Miljøvern faglige vurderinger	53
8.2.1	Naturverdier.....	53
8.2.2	Naturmangfoldloven	53
8.2.3	Strandsone	53
8.2.4	Friluftinteresser	54
8.2.5	Fiskeinteresser	54
8.2.6	Vann, avløp og renovasjon.....	54
8.2.7	Forurensning.....	55
8.2.8	Enøk.....	56
8.3	Samfunnsikkerhet, risiko og sårbarhet	56
8.3.1	Naturfarer	56
8.3.2	Menneske- og virksomhetsbaserte farer.....	57
8.4	Barn/unge-, funksjonshemmede- og eldres interesser	58
8.4.1	Tilgjengelighet.....	58
8.4.2	Leke- og oppholdsareal.....	58
8.5	Landskapsplan	58
8.6	Veg og vegtekniske forhold/trafikksikkerhet	58
8.6.1	Trafikkforhold.....	58
8.6.2	Trafikksikkerhet.....	59
8.7	Andre kommentarer	59
8.7.1	Andre kommentarer	59
9	Avsluttende kommentar	60

KRAGERØ KOMMUNE – PlanID 162

DETALJREGULERING

HELLESUND G/BNR 16/24 M. FL OG EN MINDRE DEL AV FV.210 FOSSINGVEIEN

1 Sammendrag

1.1 Sammendrag

Hellesund utvikles med boliger, fritidsboliger og småbåthavn, i tillegg kommer veier og fellesareal med mer. Planen inneholder 30 boliger med tilhørende brygger, garasjer og sjøboder. Bebyggelsen planlegges både som frittliggende eneboliger, og som konsentrert bebyggelse

Planen inneholder også 11 fritidsboliger med tilhørende carporter/garasjer, brygger og sjøboder.

Sentralt i planområdet etableres en allemannsbygge som blir allment tilgjengelig. Eksisterende sjøbod på gbnr. 16/43 beholdes som i dag, men kan oppgraderes /erstattes. Utenfor sjøboden etableres det badestand med badebrygge samt fellesareal for allmennheten.

Planen omfatter en utbedring av to områder langs Fossingveien for å gjøre veien tryggere for de som ferdes der, spesielt gående og syklende. Det etableres nye busstopp med fortau ved Fossingveien i tilknytning til planområdet.

2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Planområde 1 - Hellesund

Hensikten med planen er å legge til rette for utvikling av boliger, fritidsboliger og småbåthavn, samt veier og fellesareal med mer.

På gbnr. 16/43 planlegges opparbeidelse av sandstrand og fellesareal for allmenheten.

Trafikksikkerheten ved planområdet utbedres ved opparbeidelse av nye fortau og bussholdeplasser.

Planområde 2 - Fossingveien

Fossingveien ved Lonabekken skal utbedre siktforholdene og gjøre veien tryggere for de som ferdes der, spesielt gående og syklende.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent og eierforhold

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

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

Eiendomsforhold:

Planområde 1 - Hellesund

Gbnr.	Hjemmelshaver / fester
16/24,43	Hellesund Eiendom AS

Planområde 2 – Fossingveien

Gbnr.	Hjemmelshaver / fester
84/1	Statens vegvesen og Telemark Fylkeskommune

2.3 Tidligere vedtak som er av betydning for planarbeidet

I kommuneplanen for Kragerø kommune 2014 – 2026 ligger Hellesund inne som et utviklingsområde der det kan etableres 50 boenheter. I kommuneplanen står det videre at utviklingen av Hellesund er avhengig av utbedringstiltak for myke trafikanter langs Fossingveien. Statens vegvesen har vært på befaring og utarbeidet en rapport for strekningene langs Fossingveien som skal utbedres.

2.4 Utbyggingsavtaler

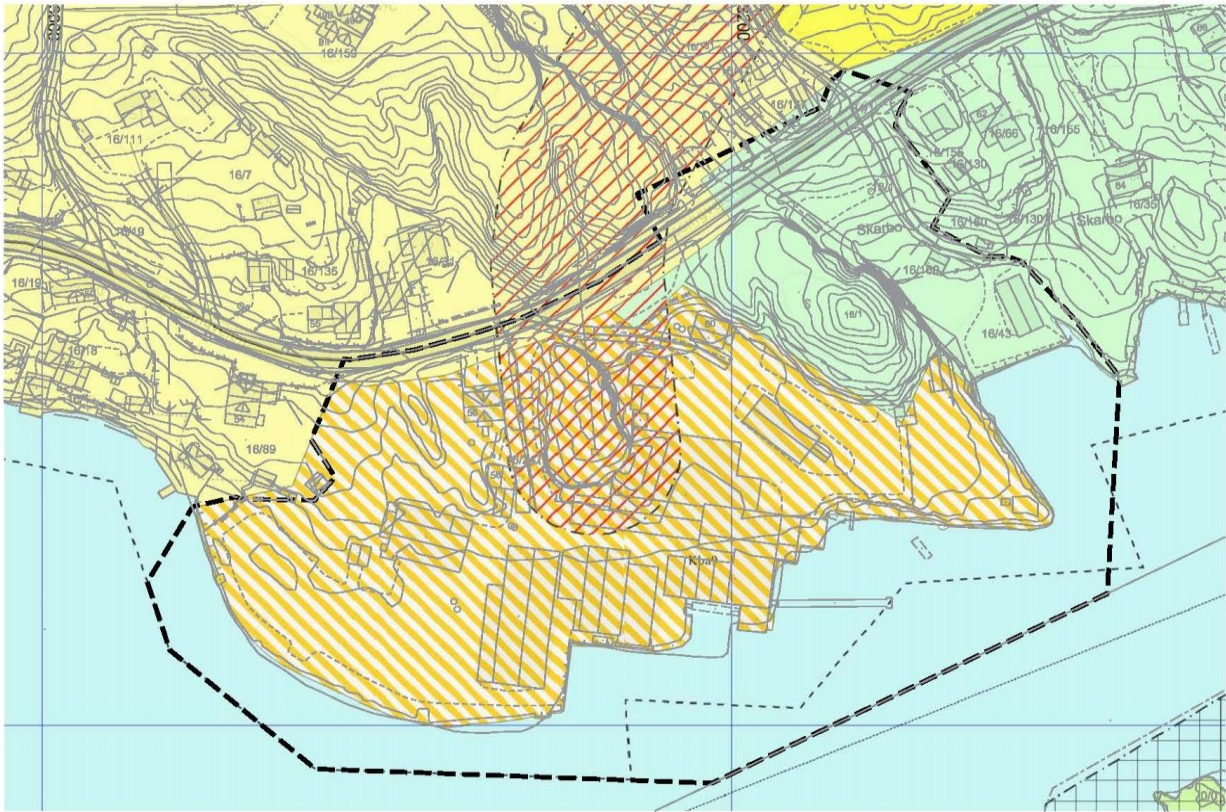
Det vil bli utarbeidet en utbyggingsavtale mellom utbygger og Kragerø kommune vedrørende teknisk infrastruktur. Det skal også utarbeides gjennomføringsavtale med Statens vegvesen angående utbedringstiltakene langs Fossingveien.

2.5 Krav om konsekvensutredning

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

3 Planstatus og rammebetingelser

3.1 Overordnede planer og formål planområde 1 – Hellesund

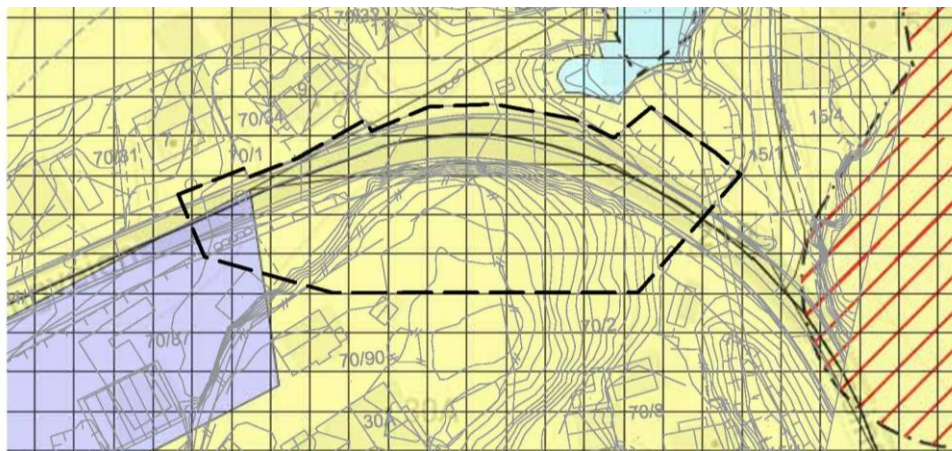


Kart: **Kommuneplanens arealdel**

I kommuneplanen er området ved Hellesund avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål, LNFR for spredt boligbebyggelse, boligbebyggelse og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. I tillegg er det vist fareområde i forbindelse med høyspenningsanlegg. Høyspentlinjen var nødvendig for tidligere bruk av området, den er nå fjernet og ligger i kabel.

Hellesund ligger innenfor avgrensningen for Helle lokalsenter og er mer beskrevet i kapittel 8.

3.2 Overordnede planer og formål planområde 2 – Fossingveien



Kart: Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanen er området ved Fossingveien avsatt til nåværende forretninger og boligbebyggelse. Planområdet ligger innenfor båndleggingszone – vernet vassdrag.

3.3 Gjeldende reguleringsplaner.

Området er i dag ikke regulert.

3.4 Igangsatt planarbeid i nærheten av planområdet.

Detaljreguleringsplan Helle Bruk, planID 183. Denne planen har ingen direkte påvirkning/ betydning for planforslaget.

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

3.5.1 Kommuneplanens arealdel 2014 - 2026

3.5.2 Klima og energiplan for Kragerø kommune 2014 – 2018

3.5.3 Regional plan for samordna areal og transport i Telemark 2015-2025

3.6 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

3.6.1 Rikspolitiske retningslinjer for styrking av barn og unges interesser

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

Disse retningslinjene retter seg i første rekke mot barns bolig- og oppvekstmiljø. Likevel vil det være naturlig i den grad det er hensiktsmessig å gjøre anbefalinger og krav gjeldende også for

fritidsbebyggelse, bl.a. når det gjelder krav til fysisk og sosial trygghet, krav til uteoppholdsareal og/eller tilgang til egnede aktivitets/lekeområder.

3.6.2 Rikspolitiske retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

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

3.6.3 Rikspolitiske retningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene

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

3.7 Rikspolitiske retningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

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

3.8 Eiendomsforhold

Grunneiere som berøres av Planområde 1 – Hellesund er:

g	b	fnavn
16	1	Inger Helene Skarboe
16	24	Hellesund Eiendom AS
16	89	Bente Heibø Modalsli og Ole Jakob Modalsli
16	160	Hilde Skåne Rønning
16	137	Petroukas Gogol
84	1	Statens vegvesen og Telemark Fylkeskommune

Grunneiere som berøres av Planområde 2 - Fossingveien er:

g	b	fnavn
70	2	Elisabeth Strand
70	8	Berit E. G. Kristiansen og Leif Ingar Kristiansen
70	87	Inger Gundersen Ginsberg
70	90	Helle Bruk AS og Helge Sigmund Rognli
14	1	Statens vegvesen/Telemark fylkeskommune

4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1 Beliggenhet og avgrensning/størrelse på området

Planområde 1 omfatter gnr./bnr. 16/ 24, 43, 160 samt deler av 16,1 og 84/1. Planen avgrenses av sjøen mot sør og Fossingveien mot nord samt anslåtte eiendomsgrense til gnr./bnr. 16/89 mot vest og eiendomsgrenser til gnr./bnr. 16 / 155 og 160 mot øst. Planområde 1 har en størrelse på 35,9 Daa.

Planområde 2 er avgrenset etter en vurdering av omfanget av grunnarbeider som må utføres for å oppnå tilstrekkelig friskt langs Fossingveien. Planområde 2 har en størrelse på 1,8 Daa.

4.2 Historikk og tidligere bruk av området

Som en følge av tilgang til råstoff og vannkraft, og nærhet til utskipning har det på Helle vært treforedling tilbake til 1500-tallet. På 1800-tallet var det på Helle to industrielle sagbruk med bl.a. et stort høvleri. Hellesund Sag, Høvleri og Kassefabrikk ble satt i drift i 1916 og ble en stor arbeidsplass. På det meste var det 40-50 mann i arbeid, med to sager og flere høvler, og fra ca 1965 impregneringsverksted. Treforedlingsvirksomheten på Hellesund opphørte gradvis og ble avviklet rundt tusenårsskifte. Deler av eiendommen har dog vært benyttet til næringsvirksomhet, lager og utsalg frem til for ca 5 år siden.

4.3 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Innenfor eiendommen er det en tomannsbolig som er utleid. Det er også en mindre hytte med uthus som opp til vår tid er blitt benyttet til fritidsformål. Det er også et eldre bolighus/bryggerhus som ikke har vært benyttet på flere år, samt en innredet bygning der det tidligere har vært utsalg. Foruten dette består bygningsmassen på Hellesund av industribygninger knyttet til sagbruksvirksomheten. Disse er store enkle trebygninger/haller som i all hovedsak er tomme, men med innslag av eldre tiders redskaper og maskiner. Eiendommen har brygger og flytebrygger med båtplasser som benyttes, og det er også noe opplagsvirksomhet av fritidsbåter på eiendommen.

Arealbruken rundt planområdet består av bolig og fritidsbebyggelse.

4.4 Stedets karakter

Bebyggelsen på Hellesund vitner om tidligere tiders store aktivitet på eiendommen. Bygningsmassen har store dimensjoner. Den delen av eiendommen med mye bebyggelse fremstår som industriell med støpte konstruksjoner mot sjøen. Den ytre delen mot vest som ikke er bebygget ligger meget lavt i.f.t. sjøen,

med en kotehøyde på maks.1,0 m. Denne delen av eiendommen oppfattes som en stor utfylt flate med steinfylling ut mot sjø.

4.5 Landskap

Eiendommen befinner seg i et småkupert kystlandskap med blandet vegetasjon og svaberg. Hellefjorden er på sitt smaleste ved eiendommen med Fanteholmane i sundet ovenfor Lovisenberg. Fossingveien avgrenser den bebygde kyststripen og det mer vegetasjonstette landskapet på nordsiden av veien.

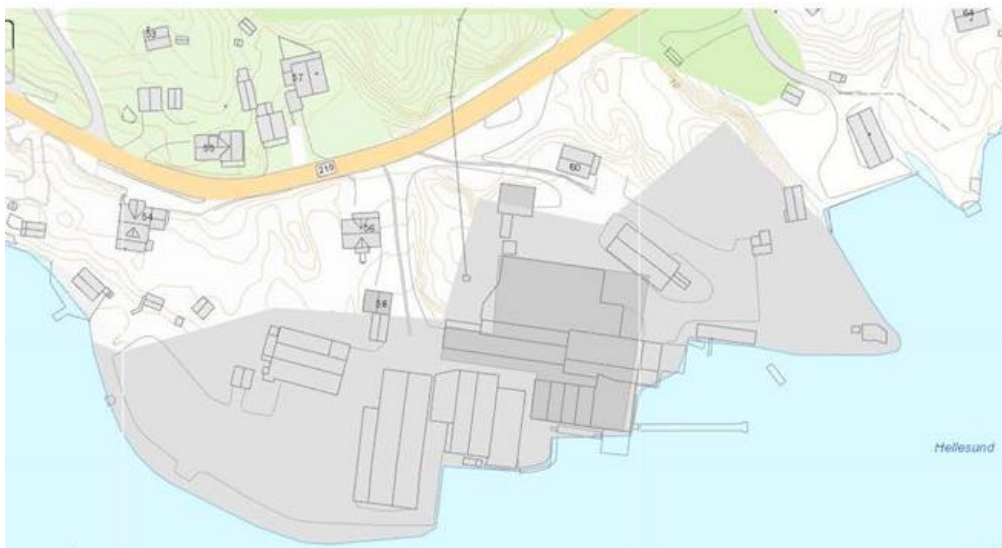
Landskapet ved planområdet er skålformet skrånende ned mot vannet, der hoveddelen av planområdet fremstår som forholdsvis flatt og tilpasset industrivirksomheten på eiendommen. Vannkanten er stedvis opparbeidet med brygger og kaifront og stedvis fremstår som en utfyllingskant.

En fjellkulle ”markerer” innkjørselen til planområdet fra veien. Denne er tidligere delvis nedsprenget, og fremstår som en unødig barriere mot veien.

Mot nordøst innenfor planområdet er det et høydedrag opp mot ca. 12 m.o.h.

4.6 Kulturminner og kulturmiljø

Dokumentasjon fra Riksantikvarens kulturminnesøk viser ingen registrerte kulturminner i eller nær planområdet.



Kart: Riksantikvarens kulturminnesøk

4.7 Naturverdier

Direktoratet fra naturforvaltnings naturbase viser at det innenfor planområdet ikke er gjort registreringer av utvalgte naturtyper.



Kart: Naturbase

Kystlinjen består av spredt blandingskog med innslag av løvtrær som eik og ask samt kystfurer. Vegetasjonskledde områder med lav bonitet i og rundt planområdet. Opplandet nord for planområdet består av renere barskog med høy bonitet. Det er ikke gjort funn av rødlistearter i planområdet.

På Skarbo er det gjort observasjoner av følgende arter av stor forvaltningsinteresse: Gjøk, gulspurv, svartand, fiskemåke og ærfugl. Følgende arter av særlig stor forvaltningsinteresse er observert: gråtrost, rosenfink, bjørkefink, dvergspett, lomvi, dvergmåke, svartbak, krykkje, havørn, gråsisik, alke og dvergfalk. Samtlige arter som er observert er fugler.

Sør for planområdet ligger Fantholmane og Matløs som består av to grupper middels store holmer og skjær 50-200 m fra land ved Lovisenberg. Her er det gjort funn av Ærfugl, Makrellterne og Fiskemåke. Holmene ligger innenfor verneområde, og er viktige holmer for sjøfugler i hekketiden. Observasjoner er redegjort for i ROS analysen.



Kart: Artsdatabanken.

Det er to bekkefar igjennom planområdet, begge er lagt i rør under Fossingveien.



Kart: Kragerø kommune med påtegning av bekkefar

4.8 Rekreasjonsverdier/rekreasjonsbruk, uteområder

Eiendommen har med sin lange solrike kyststripe et stort potensial til å oppfylle behovet for rekreasjon for brukerne av de nye boligene og fritidsboligene i området.

4.9 Trafikkforhold

Fylkesvei 210, Fossingveien har fartsgrense 50 km/t forbi planområdet og har en belastning på 300 ÅDT. To områder langs Fossingveien berøres direkte av reguleringsendringen i form av trafiksikringstiltak. Vedlagt reguleringsendringen er rapport fra vegvesenet som beskriver disse tiltakene. Det vises også til punkt 5.3 med kommentarer.

4.10 Barn, unge og eldres interesser

Planområdet ligger landlig til med fine muligheter for lek og friluftsliv umiddelbart i nærheten til skog og sjø. Planområdet ligger syd for gamle Skarbo skole, en nedlagt barneskole på private hender. Bygningen huser ulike foreninger og lag. Den tidligere skolegården er fortsatt å betrakte som et potensielt lekeareal for barn. Det er opparbeidet et stort nett av stier i området nord for Skarbo skole som er å betrakte som et rekreasjonstilskudd til nærområdet.

4.11 Sosial infrastruktur

Planområdet sokner til Helle skoles skolekrets. som omfatter Fossing og Godfjell i øst, fra og med toppen av Rønningbakken mot Sannidal i nordvest og fra og med Sluppan mot Kalstad i syd. Det er 2,3 km (5min) kjørevei fra planområdet til skolen. Helle skole er en 1-7 skole som stod ferdig i 2009. Skolen har skoleåret 2017/2018 224 elever. Nærmeste barnehage, Hellekirken Barnehage er ca 3km unna. Matvarebutikk Coop og gatekjøkken ligger med en avstand på ca 600 m.

Skolebuss stopper utenfor gamle Skarbo skole, og planforslaget omfatter opparbeidelse av ny bussholdeplass.

4.12 Universell tilgjengelighet

Avkjørselen til planområdet fra Fossingveien ligger på ca. kote 6 m.o.h. Fossingveien ligger forøvrig på ca. kote 8 m.o.h forbi planområdet. Størstedelen av arealet i planområdet ligger mellom kote 1 og 3 m.o.h. De to veiene ned i planområdet har en ca. stigning 1:10. Planområdet er meget godt egnet for å ivareta kravet om universell tilgjengelighet.

4.13 Teknisk infrastruktur

Eiendommen er tilknyttet kommunalt VA anlegg i Fossingveien. I planområdets østre del ilandføres kommunale VA-ledninger, se kap. 8.18

Det er etablert en trafo øst i planområdet. Denne har forbindelse mot høyspent trasé med jordkabel under Fossingveien. Tidligere høyspent luftstrek inn i planområdet er avviklet, men ledningene er ikke demontert enda.

4.14 Grunnforhold

Norges geologiske undersøkelses kvartergeologiske kart viser at det i planområdet er gjort større utfyllinger, noe som er kjent av forslagstiller. Det er primært planområdets sør-vestre arealer som er fylt ut. Under deler av bryggefronten / bebyggelse mot vest er det fjell i dagen.

Det er av Multiconsult gjennomført geotekniske grunnundersøkelser i planområdet. Rapport fra undersøkelsene foreligger med dato 09.05.2018. Det er avdekket løsmasser fra treforedlingsvirksomheten på eiendommen. Dybden til antatt berg varierer mellom 0,3-12,7 m i borpunktene. Generelt blir det dypere til berg mot sjøen. Prøver fra borrehullene viser at løsmasser inneholder treflis og sand. Det anbefales i rapporten at både miljøgeolog og geotekniker følger med på evt. miljøtekniske undersøkelser for å se på fordelingen mellom treflis og sand og hvor langt nedbrytingen av treflis har kommet. Dette vil danne grunnlaget for å vurdere om masseutskifting er nødvendig / et alternativ til peling av byggeområdene. Grunnforhold på eiendommen er inkludert i vedlagte ROS analyse. Det vises for øvrig til Multiconsults rapport i sin helhet, samt notat fra oktober 2018.

4.15 Forurensning:

Det er et stort sprik mellom hva som fremkommer ift. forurensning i sentrale styringsdokumenter og hva ny rapport angir.

I kommuneplanen for Kragerø 2014-2026 er området omtalt under punkt 7.4:

«Område Hellesund Sag og Høvleri lå tidligere inne med forurenset grunn. Dette området er undersøkt og tidligere forurensning er fjernet ved tiltak. SFT har avsluttet denne saken.» Saken er avsluttet hos SFT (nå Klima og Forurensningsdirektoratet) ved anbefalingene i rapport fra Norconsult.

Klima- og forurensningsdirektoratets database om grunnforurensning er et oppdatert kartverk som viser eventuelle registrert grunnforurensning. Hellesund er på et tidligere tidspunkt (1997) registrert med forurenset grunn, med pålegg om undersøkelse av grunnen med frist 2003. Det fremgår også av databasen at tidligere registrert forurensning er fjernet ved tiltak, og at prosessen er avsluttet og godkjent.



Kart: Miljødirektoratet – grunnforurensning

Det er foretatt tre undersøkelser av området for å avdekke forurensning.

1. Jordforsk utførte i august 1995 undersøkelse av Hellesund i ledd med kartlegging av ulike lokaliteter i Telemark, redegjort for i rapporten: «Grunnforurensning fra treimpregneringsvirksomhet – Delrapport 8 Telemark fra 1997». Rapport som omhandler Hellesund er vedlagt i sin helhet. Anbefalingen etter undersøkelsene av Jordforsk var at forurensningen fra Hellesund bør kartlegges. *«Det er trolig betydelig forurensning under prosessanlegget som dreneres rett i sjøen. Omfanget av forurensning ved prosessanlegget samt spredning til Hellefjorden bør kartlegges.»*

Det fremkommer av rapporten at impregneringsvirksomheten startet opp år 1965, og avtok sterkt etter eierskifte 1986. Impregneringsvirksomheten på Hellesund benyttet CCA som impregneringsveske, men omfanget var begrenset (ca 20 m³ i 1999). Kreosot ble aldri benyttet på Hellesund. I 1990 ble det pga. oppstuvning av vann under prosessbygningen etablert et dreneringsrør ut i sjøen, noe som antas kunne bidra til økt forurensning. Særlig var det fare for forurensning av tungmetaller som kopper, krom og arsen (CCA) ved utlekking til sjøen som her er bekymringsfullt.

I forkant av utarbeidelsen av rapporten hadde Jordforsk en brevveksling med Kragerø kommune der det ble bedt om svar på 8 spørsmål. Brev og svarbrev er vedlagt rapporten.

2. I nov. 2002 ble det av Norconsult gjennomført en befaring av Hellesund med påfølgende undersøkelser og prøvetakinger av 5 lokaliteter for å avdekke forurensning. Metodikk og resultat ble formulert i prosjektrapport av 14. mai 2003. Det ble kun registrert forhøyede verdier av CAC (Krom,

Kopper, arsen) med spesielt mye forurensning under impregneringsbygningen. Prosjektrapport samt påfølgende risikoanalyse av 24. mars 2004 ligger vedlagt i sin helhet. Fra sammendraget av prosjektrapport står følgende: «Oppdraget er utført på bakgrunn av pålegg fra Statens forurensningstilsyn. Området er undersøkt for mulig CCA forurensning fra prosessanlegget.

Prosjektet har bestått av tre faser hvor fase en omfatter befaring, fase to omfatter prøvetaking av grunn, sedimenter og biologisk materiale, og fase tre omfatter analyse og prøver med vurdering av resultater.

Det er ikke påvist CCA forurensning i resipienter som krever ytterligere oppfølging eller tiltak.»

Rapportens kap. 4- Konklusjon fremholder at det kun er registrert forurenset grunn i et område tett ved impregneringsanlegget, og at evt. grunnarbeider må ta hensyn til at grunnen her er forurenset.

I mars 2004 utarbeidet Norconsult en risikoanalyse basert på undersøkelsene av 2002. Det ble her gjort en vurdering av helsefaren i.f.t. forurensningen som ble funnet. Grunnforurensningen i området representerer ingen risiko for miljøet i grunnen eller sjøresipienten.

På lokalitet 1 og 2, jf. rapporten, representerer forurensningen ingen uakseptabel helserisiko i.f.t. dagens eller fremtidig bruk av området. For lokalitet 3, arealet under og nær impregneringsbygningen, representerer forurensningen ingen helserisiko med dagens arealbruk, men det ble konkludert med at en fremtidig endring i arealbruk her vil kreve ny vurdering av helserisiko. Forhøyede konsentrasjoner av arsen medfører at grunnarbeider må planlegges slik at man unngår uakseptabel eksponering for personer som utfører arbeidet.

Konsulentfirmaet Multiconsult utførte i mars 2018 grunnundersøkelser av området med borreprøver, se vedlagte rapport. Formålet med borreprøvene var å avdekke grunnforholdene mht. løsmasser og fundamentering. Det ble i den omgangen ikke gjennomført analyser av sedimenter i.f.t. forurensning da dette allerede var avklart i rapportene som foreligger.

3. I løpet av sommeren 2018 gjennomførte Multiconsult miljøtekniske undersøkelser på land og i sjøkanten. I rapport med dato 29.08.2018 er det påvist forurensning i planområdets østre del, konsentrert rundt impregneringsverkstedet. Det er også gjort funn av sterk forurensete masser i Svarttjernbukten. Prøvetakingsmetode, forureningsgrad mm. fremkommer av rapporten som her er vedlagt. Forurensete masser på land må forskriftmessig deponeres.

Ift. påvist forurensning i Svarttjernbukten er det gjort en henvendelse til Fylkesmannen for å avklare hvorvidt forurensning i sjø skal behandles etter forureningsforskriften og/eller forureningsloven eller om anleggsarbeidet kan unntas fra søknadsplikt og iverksettes med kommunen som

byggningsmyndighet. Byggemetode og gjennomføring av tiltaksarbeidet med nødvendig miljøovervåkning og hensyn er beskrevet i oversendelsen.

Etablering av sandstrand med påfylling av sand vil medføre en tildekning av forurensningen. I tidligere lignende saker har dette vært den anbefalte metodikken for håndtering av forurensning i sjø.

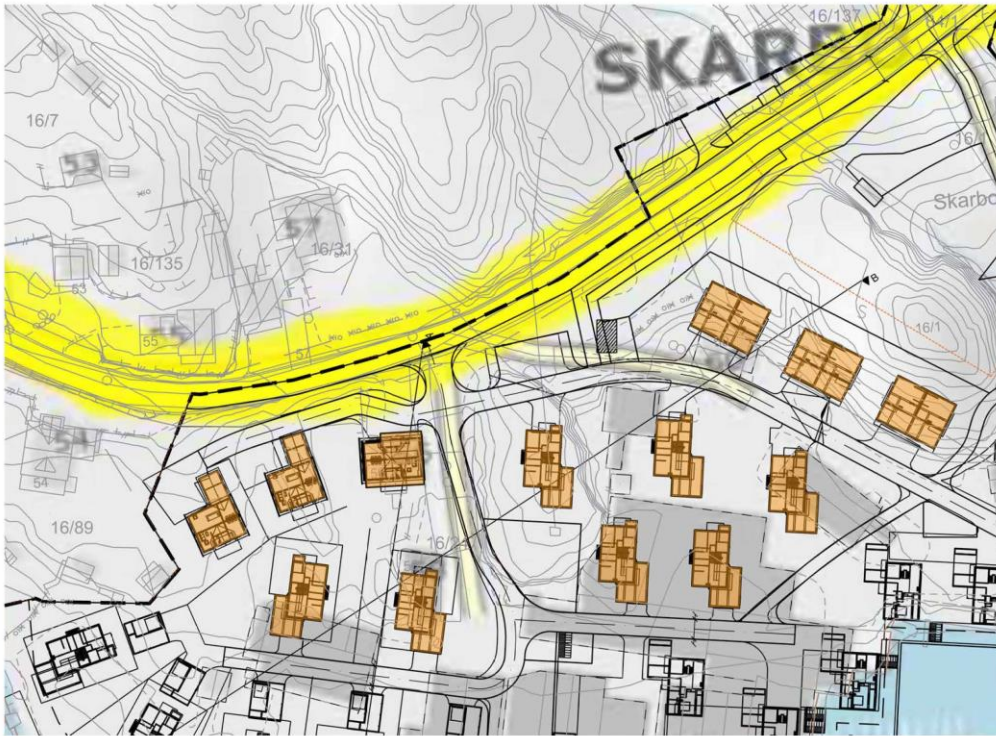
Byggetiltaket med å etablere stranda utføres i hovedsak på land, og det argumenteres i rapporten for at tiltaket kan utføres ihht. PBL med kommunen som byggningsmyndighet. Forespørselen ble sendt 14. september 2018, og det forventes en tilbakemelding fra Fylkesmannen i Telemark ila. oktober 2018.

Det vil før igangsetting av byggearbeidene (før søknad om IG) bli utarbeidet en tiltaksplan for håndtering av de forurensete massene på eiendommen. Tiltaksplan samt øvrige forutsetninger knyttet til håndtering av forurensete masser er medtatt som betingelser i reguleringsbestemmelsene.

4.16 Støyforhold

Statens vegvesen kartlegger støy langs riks- og fylkesvegnettet i henhold til Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Støyvarselkartene, utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442), viser beregnet rød ($L_{den} > 65 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 55 \text{ dB}$) støysoner langs riks- og fylkesveg. Kartene viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkmengden (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Kartene viser støyen beregnet 4 meter over terreng.

Planområdet er i svært liten grad støyutsatt. Trafikken på Fossingveien forbi planområdet er i 50 sone, og med redusert hastighet pga. svingete og smal vei, se forøvrig punkt 4.9. Sommerstid kan det være noe støy fra fritidsbåttrafikk, men dette er støy som oppleves som lite sjenerende. Gul sone er lagt inn på vedlagte illustrasjonsplan. Gul sone kommer ikke i konflikt med den planlagte bebyggelsen.



Kart: Utsnitt av Statens Vegvesens støykart

4.17 Luftforurensning

Antas ikke å være en problemstilling av betydning.

4.18 Elektromagnetisk stråling

Antas ikke å være en problemstilling av betydning. Tidligere høyspent inn i planområdet er avviklet. Dagens høyspent til trafo øst i planområdet er som jordkabel.

4.19 Risiko- og sårbarhet

Det er utarbeidet eget ROS notat, se vedlagt. Tabell under angir de viktigste Risiko- og sårbarhets kriteriene for vurdering.

NATURRISIKO	
Skred/Ras/ustabil grunn (Snø, is, stein, leire, jord, fjell)	I følge NVE Atlas er ikke Hellesund eller varslet del av Fossingveien utsatt for skred eller kvikkleire.
Vind-/ekstremnedbør	Området ligger ikke spesielt værutsatt til
Skog/lyngbrann	Området ligger ikke spesielt utsatt til i forhold til brann
Radon	I følge NGU sitt kart er det moderat til lav konsentrasjon av radon i planområdet.
Overvann	Overvann håndteres lokalt/ved fall ifm. utbedringstiltakene av veiarealene. Overvann ifm. realisering av planområdet dreneres til grunnen og ledes ut i sjøen, og utgjør ingen fare for planområdet.
Flom	NVE Atlas viser ingen flomsone, men deler av område kan være potensielt utsatt for flom ved springflo. Deler av planområdet er avmerket med hensynssone på plankartet.
VIRKSOMHETSRIKIKO	
Virksomheter med fare for brann eller eksplosjon	Uaktuelt
Generell brannfare	Ingen spesiell brannfare i bolig/hytteområdet, men en viss fare for brann ved at båter tar fyr og brannen spres.
Virksomheter med fare for kjemikalieutslipp eller annen akutt forurensing	Ved båtanlegget kan det forekomme olje og diesel lekkasje, forsøpling etc.
Transport av farlig gods	Uaktuelt
Forurenset grunn	Det vises til planbeskrivelsens punkt 4.14. Det er gjennomført en miljøteknisk undersøkelse av konsulentfirmaet Multiconsult, og rapport fra undersøkelsen med handlingsplan forventes foreligge ila. september 2018.
Elektromagnetiske felt	Høyspentlinje i grunnen nord-øst i planområdet.
Trafikkfare	50km/t fartssone forbi planområdet. Svingete vei er ytterligere fartsreducerende. Fare for trailervelt ansees som lite sannsynlig. Statens vegvesen har vært på befaring i området og laget en rapport på utbedringstiltak av veien, bedring av siktforhold med mer, samt for etablering av bussholdeplasser. Båttrafikk forbi planområdet ansees som lite til fare for bebyggelse. Småbåtanlegg mer utsatt for bølger. Se for øvrig utredning i eget ROS notat.
Støy	Bebyggelsen ligger utenfor gul sone ihht Statens Vegvesens støykart
BEREDSKAPSTILTAK AV BETYDNING FOR AREALPLANLEGGINGEN	
Utrykningstid brannvesen/ambulans	Planområdet ligger 9km fra brannstasjon og 6km fra ambulansstasjon
Vanntrykksjoner/slukkevannskapasitet	Planområde er tilgjengelig fra brannbil og sjø. Sjøvann kan benyttes som slukkevann.
SÅRBARE OBJEKTER	
Natur	På Hellesund er det markert voksested/levested på Artskart, men ingen av de er leveområder for kritisk truede- (CR), sterkt truede- (EN) sårbare (VU) eller truet (NT) arter.
Helse- og omsorgsinstitusjoner	Uaktuelt
Kulturminner	Ingen registreringer er gjort i planområdet.
Viktige offentlige bygninger	Uaktuelt

Trafikk-knutepunkt	Uaktuelt
El-forsyning	Trafo med tilstrekkelig kapasitet finnes i planområdet
Tunneler, broer	Uaktuelt
Hovednett, gass	Uaktuelt
Drikkevannsforsyning	Offentlig vannforsyning i området.
Avløp	Offentlig avløps- og renseanlegg.

4.20 Næring

Området består i hovedsak av bolig- og fritidsboligbebyggelse. Det er enkelte større arbeidsplasser i nærheten av planområdet, Skanits AS på Helle Bruk samt Arbor Kragerø AS på Strand. På Helle Bruk planlegger Sørsmolt AS etablering av fiskeoppdrett.

4.21 Analyser og utredninger

- Notat fra Multiconsult oktober 2018
- Rapport fra Statens Vegvesen 2018
- Miljøteknisk grunnundersøkelser på land og i sjøkant - Multiconsult mars 2018
- Miljøteknisk grunnundersøkelser - Multiconsult mai 2018
- Miljøteknisk grunnundersøkelser data rapport- Multiconsult august 2018
- Miljøteknisk grunnundersøkelse – Risikoanalyse Norconsult mars 2004
- Miljøteknisk grunnundersøkelse – Prosjektrapport Norconsult mai 2003
- Grunnforurensning fra Treimpregneringsvirksomhet – Rapport Jordforsk 1997

5 Planprosessen

5.1 Oppstartsmøte

Det ble avholdt oppstartsmøte 05.12.2017. Tilstede fra forslagsstiller var Tim Kronborg, Andrew Howatson og David Løffler. Og fra kommunen stilte Per Arstein, Joacim Myra Larsen og Trond Hjellvik. Referat fra oppstartsmøte er vedlagt.

5.2 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart

Følgende etater har fått varselet:

Mottaker	Postadresse	Postnummer og poststed	E-post
Barnas representant Kragerø	PB 128	3791 Kragerø	post@kragero.kommune.no
Hellekirken barnehage	Rådyrveien 16A	3790 Helle	
Helle skole v/FAU	Hasseldalsveien 1A	3790 Helle	
Helle skole v/ rektor	Hasseldalsveien 1A	3790 Helle	anette.alstrup@kragero.kommune.no
Direktoratet for mineralforvaltning	Postboks 3021 Lade	7441 Trondheim	mail@dirmin.no
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap	Postboks 2014	3103 Tønsberg	postmottak@dsb.no
Eldrerådet i Kragerø	PB 128	3791 Kragerø	post@kragero.kommune.no
Fiskeridirektoratets regionkontor	Postboks 185, Sentrum	5804 Bergen	postmottak@fiskeridir.no
Fiskerlaget Sør	Rådhusgata 25	0158 Oslo	sor@fiskarlaget.no
Fortidsminneforeningen avd. Telemark	Postboks 236 Sentrum	3701 Skien	else.skau@gmail.com
Fylkesmannen i Telemark	Postboks 2604	3702 Skien	fmtepost@fylkesmannen.no
Helle forum v/ Bjørn Hansen	Furulundvn.8	3790 Helle	helle.forum@kebas.no
Kragerø Bys Venner v/ Aase Marie Lotsberg	Parkveien 4	3770 Kragerø	aaselo@kktv.no
Kragerø Energi AS	Bråteveien 6	3770 Kragerø	firmapost@kragero-energi.no
Kragerø Havnevesen KF	Ytre Strandvei 16	3770 Kragerø	post@kragero-havnevesen.no
Kragerø Håndverk og Industriforening	P. A. Heuchs gate 24	3770 Kragerø	post@vos.no
Kragerø Kystlag v/Ingvar Øyen	Myrheimvn. 1	3770 Kragerø	ingvard.oyen@kktv.no
Kragerø Natur og Ungdom v/Bendik Skarre Abrahamsen	Smedsbukta 21	3770 Kragerø	bendik.s.abrahamsen@gmail.com
Kragerø Naturvernforbund v/ Per Erik Schulze	Store Ringvei 16	3770 Kragerø	pes@naturvern.no
Kragerø og Skåtøy historielag v/Kåre Preben Hegland	Solveien 7	3770 Kragerø	
Kragerø Ornitologiske Forening, v/ Steinar Sannes	Fossingv. 93	3790 Helle	ssannes@hotmail.com
Kragerø Turistforening v/ Else Bjørg Finstad	Kragerøveien 81	3770 Kragerø	elsefins@online.no
Kragerø Ungdomsråd	PB 128	3791 Kragerø	post@kragero.kommune.no
Kragerøvassdragets grunneierlag v/ Leif Grønstad	Gjerdevn.8	3766 Sannidal	kragerovassdraget@gmail.com
Kystverket	Postboks 1502	6025 Ålesund	post@kystverket.no
Miljødirektoratet	Postboks 5672 Sluppen	7485 Trondheim	post@miljodir.no
Miljørettet helsevern i Grenland v/Marit Røsvik	Postboks 128	3901 Porsgrunn	marit.rosvik@porsgrunn.kommune.no
Naturvernforbundet i Telemark v/Tormod Svartdal	Vetle Mulesvei 16	3944 Porsgrunn	tormod.svardal@jotun.no
Nettbuss sør as	Postboks 2694	3701 Skien	sor@nettbuss.no
Norges geotekniske institutt	Postboks 3930	0806 Oslo	ngi@ngi.no

(NGI)			
Norges Handikapforbund, Oslofjord vest v/Inger Kvennodd	Rindes veg 16	3950 Brevik	v-kvenno@online.no
Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) Region Sør	Postboks 2124	3103 Tønsberg	rs@nve.no
Norsk Maritimt Museum	Postboks 720 Skøyen	N-0214 Oslo	fellespost@marmuseum.no
Norsk Ornitologisk Forening av Telemark	PB 1076	3704 Skien	post@birdlife.no
Riksantikvaren Distriktskontor syd	Postboks 8196 Dep	0034 Oslo	postmottak@ra.no
Rutebilene i Telemark c/o Drangedal Bilruter AS	Kåsmyra	3750 Drangedal	adm@drangedal-bilruter.no
Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne	PB 128	3791 Kragerø	post@kragero.kommune.no
Skåtøy og Kragerø Fiskerlag, v/ Roy Kristensen	Valletangen 22	3960 Stathelle	
SLT-koordinator Kragerø	PB 128	3791 Kragerø	post@kragero.kommune.no
Statens vegvesen Region Sør	Postboks 723 Stoa	4808 Arendal	firmapost-sor@vegvesen.no
Styringsgruppa for Kragerøvassdraget			elke.karlsen@kragero.kommune.no
Telemark Botaniske Forening, Åse J. Halvorsen	PB 25 Stridsklev	3904 Porsgrunn	a-jhalvo@online.no
Telemark Fiskerlag			rkk2@yahoo.no
Telemark Fylkeskommune	Postboks 2844	3702 Skien	post@t-fk.no
Telemark museum	Øvregate 41	3715 Skien	post@telemark.museum.no
Telemark politidistrikt	Postboks 47	3701 Skien	post.telemark@politiet.no
Telemark sivilforsvardistrikt	Postboks 2014	3103 Tønsberg	telemark.sfd@dsb.no
Telenor Kabelnett	Postboks 7150	5020 Bergen	
Trygg trafikk Telemark v/ Brita Straume	Postboks 2844	3702 Skien	straume@tryggtrafikk.no
Vekst i Grenland	Unionsgate 18	3732 Skien	post@vig.no
Visit Kragerø v/Espen Johannessen	Postboks 529	3789 Kragerø	post@visitkragero.no

Følgende naboer ved planområde 1 - Hellesund har fått varselet:

g	b	navn	adr1	Pnr/sted
15	1	Helle Eiendom AS	c/o Arild Gundersen, Vaterlandsveien 15	3790 Helle
16	1	Inger Helene Skarboe	Fossingveien 39	3790 Helle
16	18	Else Margthe Johansen	Fossingveien 52	3790 Helle
16	18	Kjell Bjørn Johansen	Fossingveien 52	3790 Helle
16	19	Karen Paula Bakken	Fossingveien 50	3790 Helle
16	31	Brede Iversen	Fossingveien 57	3790 Helle
16	31	Sarah Hjelmseth Iversen	Fossingveien 57	3790 Helle
16	47	Gogolv Petroukas	Svarttjennveien 1	3790 Helle

16	66	Heidi Eikeland	Fossingveien 62	3790 Helle
16	66	Martin Erga Hobbs	Fossingveien 62	3790 Helle
16	89	Bente Heibø Modalsli	Fossingveien 54	3790 Helle
16	89	Ole Jakob Modalsli	Fossingveien 54	3790 Helle
16	135	Roar Austad	Fossingveien 55	3790 Helle
16	135	Hilde Jorunn Frækaland	Fossingveien 55	3790 Helle
16	160	Hilde Skåne Rønning	Øvre Skotlands Veg 4B	3715 Skien

Følgende naboer ved planområde 2 - Fossingveien har fått varselet:

15	4	Eystein Siem Eriksen	Fossingveien 15	3790 Helle
15	4	Jeanette Grøgaard	Fossingveien 15	3790 Helle
70	1,2	Elisabeth Strand	Bruksarbeiderveien 6	3772 Kragerø
70	8	Berit E. G. Kristiansen	Vaterlandsveien 2	3790 Helle
70	8	Leif Ingar Kristiansen	Vaterlandsveien 2	3790 Helle
70	31	Anne Kari Støle	Fossingveien 7	3790 Helle
70	32	Andreas Melbostad	300 West 23rd.Street, Apt.Phg New York 10011	USA
70	32	Even Melbostad	Dæleneggata 16A	567 Oslo
70	34	Martin Bakken	Fossingveien 9	3790 Helle
70	34	Henriette Jambak Nilsen	Fossingveien 9	3790 Helle
70	87	Inger Gundersen Ginsberg	Fossingveien 28	3790 Helle
70	90	Helle Bruk AS		3790 Helle
70	90	Helge Sigmund Rognli	Fossingveien 30A	3790 Helle
84	1	Telemark Fylkeskommune	Postboks 2844	3702 Skien
84	1	Statens Vegvesen Region Sør	Postboks 723 Stoa	4808 Arendal

I tillegg har forslagstiller deltatt på årsmøtet til Helle og Skarbo velforening den 10.04.2018 der det ble informert om prosjektet. Det var stor interesse for prosjektet og tilbakemeldingene fra møtet har vært verdifulle i planprosessen. Møtet ble referert i KV 17.04.2018 og tilbakemeldingene var udelt positive.

5.3 Innkomne innspill etater

Nr.	Dato	Avsender
1	02.01.2018	Fiskerlaget v/Roy Kristensen
2	08.01.2018	NVE v/ Astrid Flatøy
3	09.01.2018	Kragerø havnevesen v/ Svein Arne Walle
4	09.01.2018	Direktoratet for mineralforvaltning v/ Karoline Egholm Ulvund
5	11.01.2018	Fiskeridirektoratet v/ Leif Erik Egaas
6	22.01.2018	Miljørettet helsevern i Grenland v/Kathrine Kværne

7	23.01.2018	Kystverket Sørøst v/Aase Kristin Eikenæs Marthinsen
8	24.01.2018	Kragerø Energi AS v/Stefan Larsen
9	26.01.2018	Statens vegvesen v/ Maria Westrum Solem
10	15.01.2018	Fylkesmannen i Telemark v/ Anne Karen Haukland
11	31.01.2018	Telemark fylkeskommune v/Fredrik Dale Refling
12	12.02.2018	Eldrerådet v/Wenke Wigemyr

5.3.1 Fiskerlaget, datert 02.01.2017 og undertegnet av Roy Kristensen

Kristensen bekrefter å ha mottatt varselet, og skriver at det er tvilsomt om fiskerlaget har merknader til planarbeidet. Fiskerlaget kommer tilbake dersom det blir aktuelt.

5.3.2 Norges vassdrags- og energidirektoratet (NVE) Region Sør, datert 08.01.2018 og undertegnet av Astrid Flatøy

NVE sender et generelt innspill til oppstart i plansaker, der de refererer til deres verktøy og veiledere. I plandokumentet må det gå tydelig frem hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt, disse sendes elektronisk til rs@nve.no. NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. NVE ber derfor om at det skrives tydelig i oversendelsesbrevet til NVE hva som ønskes bistand til i den enkelte saken.

Kommentar: Planområdet er under marin grense, men geologien i området er ansett som stabil. Grunnforhold og vannføring er beskrevet under de respektive kapitlene i beskrivelsen. Planområdet ansees ikke å være utsatt for påvirkning / problemstillinger forvaltet av NVE.

All ny bebyggelse for varig opphold innenfor planområdet vil forøvrig bli anlagt på min. kote 2,5 m.o.h. i tråd med kommuneplanens bestemmelser.

5.3.3 Kragerø Havnevesen, datert 09.01.2018 og undertegnet av Svein Arne Walle

Kragerø havnevesen er satt til å forvalte Kragerø kommunes sjøområde iht. havne- og farvannsloven, og vil påpeke at varslingsgrensen strekker seg langt inn i bifarledens arealutstrekning. Havnevesenet skriver at bifarleden ser ut til å få økt skipstrafikk gjennom aktiviteten på Strand Industriområde og Helle Bruk. Dette medfører at farledsarealet vil være viktig i en passasje som Hellesund er, og at det på vinteren vil foregå isbryting i farleden. Kartet viser bifarleden med stiplede blå linje og farledsarealet med grønn farge.



Kartkilde: Kystverket.no

Kommentar: Illustrasjonen under viser avstander mellom Fanteholmen og dagens bryggeanlegg på ca. 96m og ny foreslått bryggeanlegg på ca. 104m. Nytt bryggeanlegg anlegges tett på land, i forlengelse av strandlinjen og medfører ikke at leden mellom land og Fantholmen blir vesentlig endret eller trangere enn dagens situasjon. Tiltakshaver har i planprosessen hatt flere møter/samtaler med havnevesenet samt med Kystverket vedrørende farleden. Tema er utredet i vedlagte ROS analyse.

Det har også vært vurdert å dele opp bryggeanlegget i to deler, men dette har blitt forkastet da det ikke gir en tilsiktet virkning mht. stabilitet og heller medfører en større belastning i.f.t. etablering og bruk, enn foreslåtte løsning.



Kartkilde: Målsatt flyfoto fra kommunalt kartverk.

5.3.4 **Direktoratet for mineralforvaltning, datert 09.01.2018 og undertegnet av Karoline Egholm Ulvund**

DMF kan ikke se at planen berører registrerte forekomster av mineralske ressurser av regional, nasjonal, eller internasjonal verdi, bergrettigheter eller masseuttak i drift, og de har dermed ingen merknader til varslet om oppstart.

5.3.5 **Fiskeridirektoratet, datert 11.01.2018 og undertegnet av Erik Ludvigsen og Leif Erik Egaas**

Fiskeridirektoratet region Sør skal ivareta marine ressurser, samt bidra til at fiskeri- og havbruksnæringen får gode rammevilkår. Fiskeridirektoratet region Sør kan ikke se at tiltaket vil kunne medføre negative konsekvenser for de interesser Fiskeridirektoratet er satt il å ivareta, og har derav ingen merknader til tiltaket.

5.3.6 Miljørettet helsevern i Grenland , datert 22.01.2018 og undertegnet av Kathrine Kværne

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

Småbåthavn

Miljøretta helsevern i Grenland har erfart at småbåthavner kan generere sjenerende støy for beboerne, støy fra aktivitet ved havna, trafikk til og fra, samt slagstøy. Det må vurderes nøye hvor småbåthavnen plasseres i forhold til boligens oppholdsrom.

Det gjøres også oppmerksom på at forurensende aktivitet ved vedlikehold og vask av småbåter, og dersom det skal legges til rette for spyling/vasking av båtene i havna, anbefales det å tilrettelegge med tett dekke og sandfangkum for å hindre forurensning fra anlegget.

Støy og luftforurensning ved bygge- og anleggsarbeider

Byggearbeidet vil generere omfattende bygge- og anleggsarbeider og Miljørettet helsevern i Grenland anbefaler at det gjøres en avklaring av hvilke konsekvenser anleggsarbeidet vil ha mht. støy og luftforurensning. Vurderingen bør inneholde følgende elementer:

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

Helsevern i Grenland har erfaring med at bygge- og anleggsperioden kan medføre belastninger på sine omgivelser i form av støy, kapittel 4 i T-1442-2012 angir retningslinjer for beregning av støy fra bygge- og anlegsvirksomhet og inneholder anbefalte grenseverdier for støy i anleggsperiode. Miljørettet helsevern anbefaler at disse grenseverdiene legges inn i reguleringsbestemmelsene. Dersom det skal foregå støyende aktiviteter bør nærmeste naboer varsles skriftlig på forhånd. Det vises for øvrig til Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) kapittel om bygge- og anleggsstøy.

Forurenset grunn

Området er markert i Miljødirektoratets grunnforurensningsdatabase med påvirkningsgrad lite/ikke forurenset, men tilstandsklasse er ikke satt. Området kan ha hatt forurensninger som ikke har blitt avdekket dersom det ikke er prøvetatt under eksisterende bygningsmasse. Miljørettet helsevern i Grenland viser til at det i forurensningsforskriften § 2-4 stilles krav om å vurdere om det er forurenset grunn når det planlegges terrenginngrep og videre til Miljødirektoratets veileder TA-2553, Helsebasert tilstandsklasser for forurenset grunn.

Kommentar:

Småbåthavn: Det er ikke aktuelt å tilrettelegge for organisert opplag og vedlikehold av fritidsbåter innenfor planområdet, så forurensning fra denne type aktivitet er ikke et tema. I en småbåthavn kan det forekomme lekkasje fra drivstoff og olje, forsøpling etc. Det pålegges hver enkelt bruker miljøbevissthet i.f.t. båthold på samme måte som ved håndtering av bil.

All sjønær bebyggelse kan bli eksponert fra støy fra fritidsbåter. Det ansees allikevel som svært attraktivt å bo nær sjøen. Nye byggekrav til tetthet og u-verdi vil også medføre økt støyreduksjon for boligene.

Støy og luftforurensning ved bygge- og anleggsarbeider: Byggearbeider som vil generere mest støy og luftforurensning vil være grunn og terrengarbeider. Disse byggearbeidene vil bli utført i regi av forslagstiller og vil bli varslet etter vanlige rutiner. Byggearbeidene vil bli organisert til det beste for nærmiljøet og i.h.h.t. gjeldende instruksjoner for arbeidstid. Henvisning til T-1442 med grenseverdier for støy legges inn i reguleringsbestemmelsene.

Forurensning: Det er utført flere undersøkelser av planområdet mht. forurensning. Det vises til punkt 4.14 for utfyllende kommentarer og til punkt 8.19 for tiltak.

1. Kystverket Sørøst, datert 23.01.2018 og undertegnet av Aase kristin Eikenæs Marthinsen

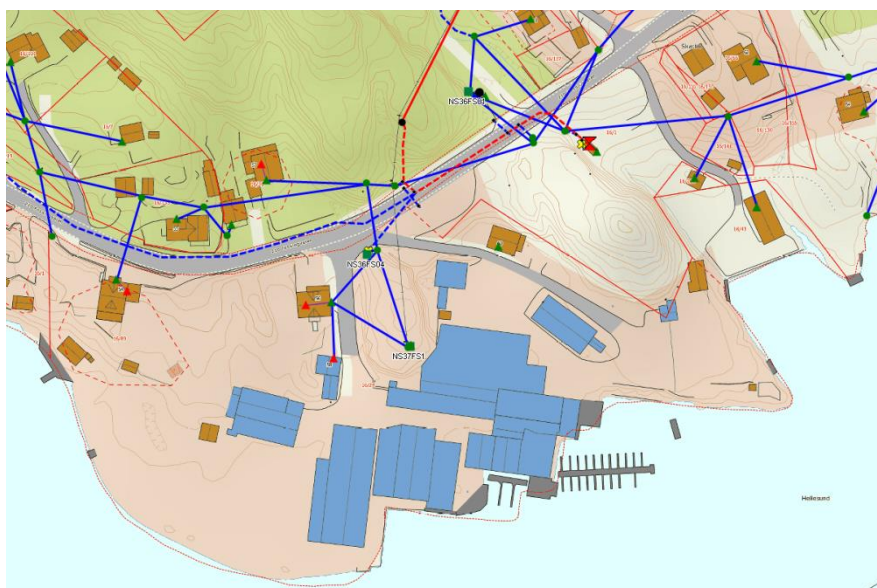
I forbindelse med nasjonal transportplan, NTP 2014 – 2023 er utbedringstiltak i innseilingen til Kragerø prioritert i 2018 - 2023. Deler av planområdet ligger innenfor arealutstrekningen til biled Kragerø – Hellefjorden. Kystverket påpeker at det ikke må planlegges tiltak som medfører ulemper for sjøfarende og andre brukere av sjøen. Det påpekes også at området er utsatt for bølger fra skipstrafikken, og at eventuelle bryggeanlegg bør dimensjoneres til å tåle bølger fra passerende fartøy. Det kan ikke påregnes å få innført fartsrestriksjoner som følge av ulemper fra passerende fartøy.

Kystverket forutsetter at eventuelle konsekvenser for sjøfarende og andre brukere av sjøen blir belyst og vurdert gjennom planarbeidet.

Kommentar: Det vises til merknad og kommentar til Kragerø Havnevesen. Det planlagte bryggeanlegget må forankres og dimensjoneres for å tåle konsekvensene av sjø og isbryting forbi planområdet. Det påpekes at skissen av småbåtanlegget er en illustrasjon som viser antall båtplasser innenfor avsatte arealbruk i planen. Geometri på småbåtanlegget og bølgedemping vil detaljprosjekteres for ivaretagelse av sikkerheten for anlegget.

2. Kragerø Energi AS, datert 24.01.2018 og undertegnet av Stefan Larsen

Brevet påpeker at Kragerø Energi AS har Høy- og lavspent linje i området, og at dette må tas hensyn til i forhold til utbygging. Kragerø Energi har også en nettstasjon i reguleringsområdet, samt høy- og lavspent kabelnett. Det er utbygger /entreprenørs ansvar å bestille lytting av kabler ved gravearbeid. Generell byggefri sone på 10 meter fra senter av linjen er gjeldende ved høyspentlinjen.



Kartkilde: Kragerø Energi AS

Kommentar: Høyspentlinjen kommer fra nordøst og på det digitale kartet er høyspenttrase`n markert til fremkant av knausen sentralt i planområdet. Kragerø Energi AS kan opplyse at høyspentlinja var tilegnet tidligere bruk på stedet og er fjernet. Det siste strekket på høyspentlinja nord for Fossingveien er lagt i kabel, og følger veien frem til nettstasjonen, markert med rød linje på Kragerø Energi sitt kart. Generell byggefri sone på 10 meter blir liggende utenfor byggeområdene i planen. I avkjørselen til Hellesund står et kabelskap som må flyttes og tilpasses ny bruk av området.

3. Statens vegvesen, datert 26.01.2018 og undertegnet av Eivind Gurholt og Maria Westrum Solem

Statens vegvesen har vært i kontakt med Kragerø kommune angående utbedringstiltak langsmed fv. 210 Fossingveien, og rapport fra befaringen ligger vedlagt til innspillet. Brevet gjør oppmerksom på at til punktet om siktrydding ved Fossingveien nr. 23, er det satt inn feil bilde. Utbedringstiltakene går først og fremst på siktrydding langsmed fylkesveien.

Statens vegvesen skriver at det må etableres to holdeplasser for barn som skal ta buss til skolen, en i hver retning. En mulig løsning er å bygge et fortau mellom avkjørselen til det nye boligområdet og Svarttjennveien. Fortauet må skifte side ved pumpehuset, der det vil være oversiktlig å krysse vegen. Et fortau her må ha en bredde på 2,5 m som asfalteres, og 0,25 cm grusskulder. Holdeplasser med taktilt belegget anlegges langs fortauet, en ved pumpehuset og en ved det flate arealet etter avkjørselen til boligområdet. Fortauet vil gi adkomst opp til utearealene ved den gamle skolen, og elevene som i dag tar buss herfra, vil kunne benytte de nye holdeplassene. Stikkrenne øst for pumpehuset (350mm betong) må forlenges under et nytt fortau.

I tillegg må adkomst til nytt boligområde samles i en avkjørsel som strammes opp i forhold til dagen situasjon. Det må også settes rekkefølgekrav at tiltak langs fylkesveien må være ferdig utbedret før

utbyggingen av planområdet. Statens vegvesen skriver til slutt at det må lages en gjennomføringsavtale med vegvesenet for tiltakene på og ved fylkesvegen.

Kommentar: Innspillene fra Statens vegvesen, samt rapporten fra området ligger som grunn for utformingen av trafikkarealene i planen. Det har i vært tett dialog med Statens vegvesen underveis, som har vært svært hjelpsomme i reguleringsprosessen. Utformingen av trafikkarealene er mer beskrevet i kapittel 8 og vil bli avtalefestet i en gjennomføringsplan med Statens vegvesen.

4. Fylkesmannen i Telemark, datert 15.01.2018 og undertegnet av Hans Bakke og Anne Karen Haukland

Fylkesmannens ulike fagavdelinger har vurdert saken og kommer med følgende innspill:

Samordnet areal og transport

I *Regional plan for samordna areal- og transport for Telemark*, ligger det føringer for boligutvikling. For Kragerø skal minimum 70% av boligutbyggingen ligge innenfor den definerte sentrumsstrukturen. Hellesund ligger utenfor tettstedavgrensningen og vil med 50 nye boliger føre til økt transportbehov. Fylkesmannen oppfordrer kommunen gjennom planprosessen til å finne løsninger på hvordan økt transportbehov kan tas ved å etablere gode koblinger for gående, syklende og kollektivreisende.

Strandsonen langs sjø

Plan- og bygningsloven § 1-8 hjemler et forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag. I 100-metersbeltet skal det tas spesielt hensyn til allmenne interesser, natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap. Dersom det skal være åpning for å bygge i 100-metersbeltet, må det i tillegg til arealformålet settes en særskilt byggegrense mot sjø i reguleringsplanen. Allmennhetens adgang står sentralt i vurderingen av om en reguleringsplan skal åpne for bygging i 100-metersbeltet. Retningslinjer i *Statlige planretningslinjer i differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen* omhandler geografisk differensiering, der vernet gjøres strengere i sentrale områder der presset på arealene er stort. Fylkesmannen skriver at det vil være enklere å få tillatelse til å bygge i områder med lite press. Nye tiltak skal vurderes i forhold til allmenne interesser, som natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap. I foreslått plan er tomtene ønsket helt ned til strandlinjen, der tiltakshaver ønsker bod på brygger. Fylkesmannen forventer at man samler båt plasser for alle beboere i en felles brygge og ellers åpner for allmenn ferdsel langs sjøkanten i tråd med § 1-8.

Det er positivt at man i planen ønsker å legge til rette for en allment tilgjengelig badeplass øst i planområdet.

Hensynet til barn og unge

Fylkesmannen henviser til Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge punkt 5. der det understrekes at arealer som skal brukes av barn skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Behovet for lekeareal må vurderes og legges til områder skjermet for trafikk og forurensning. Det bør også i planarbeidet tas hensyn til myke trafikanter og legge til rette for en trygg skoleveg.

Fylkesmannen viser også til punkt 5d, som sier at omdisponering av fellesareal eller friområde skal erstattes i sin helhet.

Universell utforming

Universell utforming skal ligge til grunn for utforming av nye områder for å gjøre samfunnet tilgjengelig for alle, og for å hindre diskriminering av enkelte grupper. Fylkesmannen forventer at at det i utformingen av område og bygninger blir tatt hensyn til aller brukergrupper, og at lokalisering av ulike funksjoner sees i sammenheng slik at ferdsel og tilkomst blir enklest mulig.

Samfunnssikkerhet og beredskap

Økt havnivåstigning og virkninger for kystnære områder er allerede en utfordring innenfor samfunnssikkerhet og beredskap, og kan påføre bygninger betydelig skade. Fylkesmannen vil derfor sterkt anbefale at mulig utfordringer knyttet til havnivåstigning/springflo/stormflo/flom tas opp som tema i de videre planvurderinger.

Fylkesmannen vil presisere at kravet til risiko- og sårbarhetsanalyse gjelder for alle planer for utbygging etter plan og bygningsloven. Dersom vurderinger konkluderer med at det må settes i gang tiltak for å avverge skader og uønskede hendelser, skal disse tiltakene gis en grundig beskrivelse i ROS-analysen, og tiltakene som fremkommer skal reflekteres i reguleringsbestemmelsene. ROS-analysen skal være en premiss for planforslaget inkludert bestemmelser.

Det presiseres også at kravene til klimatilpasning øker stadig, og prognoser gjort for få år siden viser seg allerede å være upresise. I sammenheng med klimatilpasning er det slått fast at historiske erfaringer ikke alene er tilstrekkelig grunnlag for fremtidig planvurderinger, og det anmodes om å ta tilstrekkelig hensyn til og følge opp de endringer og eskaleringer som hele tiden foregår på klimaområdet.

Forurensning

Tiltakshaver plikter å vurdere og eventuelt undersøke om det er forurenset grunn i området. Hvis grunnen er forurenset, skal tiltakshaver utarbeide en tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen før tiltaket kan gjennomføres. Avklaringer av om det finnes forurenset grunn i området bør gjøres tidligst mulig i planprosessen på overordnet plannivå.

Kommentar:

Samordnet areal og transport: Antallet boliger det planlegges for er 21 stk. ikke 50 som angitt i kommuneplanen. I tillegg kommer 11 planlagte fritidsboliger, men disse er ikke underlagt samme vurdering knyttet til areal og transport.

Strandsonen langs sjø: Byggegrense mot sjø er definert i plankartet. Eneboliger mot sjø er etablert i de delene av planområdet som har fyllingskant. 12m byggegrense ved eneboliger medfører at bebyggelsen får redusert eksponeringen. Det er ikke naturlig å tilrettelegge for allmenn ferdsel foran boligene, og en bruk av sjøfronten med brygger og sjøboder gir boligene den attraktiviteten som her er tilsiktet. En tilrettelegging for maritim bruk er her kulturelt betinget.

Området har vært et lukket industriområde og forholdene forbedres vesentlig med en allmenn tilgjengelig brygge, samt badestrand og badebrygge på 16/43.

Allmannabrygge sentralt i planområdet gir tilgjengelighet for allmenheten.

Fritidsboligene er anlagt på de delene av eiendommen med opparbeidet sjøfront. Ny bryggefront opparbeides her, og denne delen av eiendommen vil fremstå som mer kompakt/urban.

Det påpekes at eiendommen er bebygget i dag med til dels store og sammenhengende bygningsvolumer. Implementering av planen medfører at bebyggelsens eksponering samlet sett avtar ift. dagens situasjon, noe som gjør seg gjeldende i fjernvirkningen av tiltaket.

Hensynet til barn og unge: Dagens arealbruk til industri ekskluderer bruken av området for barn og unge. Nye boliger med fritidsboliger åpner opp området for en helt ny bruk, også for barn og unge. I tillegg skal det etableres en lekeplass innenfor planen.

Universell utforming: Området er godt tilrettelagt for universell utforming, og tilgjengelighet vil ivaretas for alle brukergrupper.

Samfunnssikkerhet og beredskap: Det er tatt høyde for økt havnivåstigning i kommuneplanen til Kragerø som angir min. byggehøyde til 2,5 m.o.h. All boligbebyggelse vil bli anlagt min. på denne høyden.

Forurensning: Det vises til punkt. 4.14 for en nærmere redegjørelse.

5. Telemark fylkeskommune, datert 31.01.2018 og undertegnet av Fredrik Dale Refling

Telemark fylkeskommune kjenner ikke til automatisk fredete kulturminner i planområdet, og vurderer det også som mindre sannsynlig at kulturminner er bevart i området, og de har derfor ingen merknader til planarbeidet.

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

Siden deler av planen kommer inn under Norsk Maritim Museums ansvarsområde er saken sendt til museet. Museet foretok en marinarkeologisk registrering i 2009, og det ble ikke gjort funn av automatisk fredete kulturminner.

Kommentar: Anbefalt tekst er innarbeidet i fellesbestemmelsene i reguleringsplanen.

6. Eldrerådet, datert 12.02.2018 og undertegnet av Wenke Wigemyr

Eldrerådet ønsker at det tas hensyn til den eldre del av befolkningen, og skriver det må legges til rette for møteplasser.

Kommentar: Det vil etableres sammenhengende gangforbindelse gjennom planområdet med flere «møteplasser» underveis, både på brygger og i grøntområder/ badeplass.

5.4 Innkomne innspill naboer

Nr.	Dato	Avsender
1	03.01.2018	Helge Rognli
2	09.01.2018	Helle Bruk AS v/Arild Gundersen
3	26.01.2018	Helle og Skarbo Velforening v/Frode Eikland

5.4.1 Helge Rognli, datert 03.01.2018

Rognli har mottatt varsel om oppstart av planarbeid på Hellesund og sier seg sterkt uenig i de fremlagte planer. Deres syn er begrunnet i, slik varselet er fremlagt i varslingskartet, at forslaget vil gi et uforholdsmessig stort inngrep i deres eiendom g/bnr. 70/90.

Kommentar: På varslingskartet ble det tatt med en betydelig større varslingsgrense enn tiltaket det skulle planlegges for. Dette ble gjort fordi omfanget av tiltaket ikke var klarlagt på dette tidspunktet. I løpet av prosessen ble det klart at Statens vegvesen ønsker å avsette totalt 7 meter fra veikant og inn i knausen. Det medfører at kun den ytterste delen av tomten, ca 15m², blir bundet opp i trafikkareal, resterende arealet forblir boligformål.

5.4.2 Helle Bruk AS v/Arild Gundersen, datert 09.01.2018

Brevet henviser til varslingskartet og skriver at reguleringsgrensen er tegnet helt inn til den farled som er tiltatt/benyttes i dag. Det er planlagt utvidelse/forbedring av sikkerheten i bl.a. Lovisenbergsundet, godkjent av kommunen og kystverket.

Arbor Kragerø AS planlegger flytting ned til Strand brygge med hele sitt anlegg. I tillegg planlegges bruk av brønnbåter for transport av Smolt og annet til og fra Helle Bruks fremtidige anlegg. Helle Bruk ønsker at det tas tilstrekkelig hensyn til at disse næringene ikke blir påvirket negativt av denne reguleringen.

Kommentar: Det vises til kommentar og svar til Kragerø Havnevesen og Kystverket Sørøst

5.4.3 Helle og Skarbo Velforening v/ Frode Eikland, datert 26.01.2018

Helle og Skarbo Velforening er positive til en utvikling i området, men er litt engstelig for den økende trafikken på den trafikkfarlige Fossingveien. Varslingen viser trafikk sikringstiltak i området Lonabekken, brevet påpeker at det er flere trafikkfarlige punkter på strekningen Hellesund til Helle «sentrum». Og det stilles spørsmål i hva som ligger i følgende setning hentet fra varslingsbrevet; «Det skal inngås

utbyggingsavtale mellom utbygger og Kragerø kommune vedrørende trafiksikringstiltak». Gjelder dette mer enn Lonabekkområdet?

I forbindelse med trafiksikkerhetstiltak vurderes det å etablere gang- og sykkelsti på flere aktuelle strekninger langs Fossingveien, dette er nedfelt i kommuneplanen 2014 – 2026. Helle og Skarbo Velforening mener det er for stor kostnad til at utbygger alene kan belastes, og stiller spørsmål om det ikke er mer hensiktsmessig at Hellesud tar kostnadene ved de største flaskehalsene, og ikke belastes med full gang- og sykkelsti. Bl. a har ikke strekningen tilfredsstillende gatebelysning ut fra vegvesenet sitt krav, noe som er et sterkt ønske fra velets side å få oppgradert. Velforeningen påpeker at trafiksikringstiltak må utføres før arbeidet på Hellesund påbegynnes.

Helle og Skarbo Velforening ser at det også ligger inne krav om utbyggingsavtale vedrørende badeområde med parkeringsplass for allmennheten. Velforeningen har allerede sendt inn ønske om en allmennabrygge med mulighet for dagsbesøk med båt til bl. a kultursenteret på Skarbo skole. Avslutningsvis påpekes det at badeplass og brygger bør være tilrettelagt for handikappede.

Kommentar: Som det fremkommer av rapport fra Statens Vegvesen er belastningen for utbedringen av trafiksikkerheten langs Fossingveien fordelt på flere utbyggere/aktører, der utbygger for Hellesund har blitt belastet med to aktuelle områder – som beskrevet under punkt 8.26 og 8.27. Gatebelysning har i denne sammenhengen ikke vært et tema.

Nytt badeområde med 2 stk. HC plasser er implementert i planen, likeledes Helle og Skarbo Velforening sitt ønske om en allmenn tilgjengelig brygge. Det er lagt opp til etablering av en allmenn tilgjengelig brygge. Alle allmenne tilgjengelige arealer tilrettelegges med universell utforming.

6 Beskrivelse av planforslaget



Illustrasjon: 3d modell av planlagt bebyggelse og anlegg som viser konsentrert boligbebyggelse.



Illustrasjon: 3d modell av planlagt bebyggelse og anlegg som viser frittliggende boligbebyggelse.

6.1 Planlagt arealbruk

Det har over lang tid vært ønskelig å utvikle Hellesund eiendom til boligformål da dette er en attraktiv sørvendt strandeieendom. I kommuneplanen er Kragerø 2014-2026 kapittel 6.1 ligger Hellesund inne som et utviklingsområde der det kan etableres 50 boenheter. Men pga. bl.a. usikkerhet vedrørende utbedringstiltak for Fossingveien (fylkesvei 210 - FY210) har det ikke blitt noen utvikling på eiendommen. Det heter i samme kapittel at: «Omfanget av veiutbedringstiltak for myke trafikanter må avklares i forbindelse med detaljplanlegging.» Det er nå foretatt en undersøkelse av FY 210 av Statens Vegvesen der utbedringstiltak for veien er foreslått, se vedlegg 5.

Tiltakene som SV foreslår er implementert som en del av denne reguleringsplanen, og er definert med et rekkefølgekrav i.f.t. opparbeidelsen av planområdet forøvrig.

6.1.1 Boligformål

BFS 1

Området kan bebygges med 5 eneboliger med tilhørende garasjer/carport, brygger og sjøboder.

Eneboliger kan oppføres med BYA maks 150 m². Mønehøyde / gesimshøyde maks 6,0m over GPT.

Frittliggende carport/garasje eller carport/garasje sammenbygget med boligen kan oppføres med BYA 50m². Tak av carport/ garasje kan benyttes til takterrasse.

Ny bebyggelse innenfor formålet skal ha høy arkitektonisk kvalitet og materialvalg skal være av gjennomgående høy kvalitet. Fargevalg skal harmonere med boligbebyggelsen i området forøvrig.

Det er angitt en byggegrense mot vannet som varierer mellom ca. 12 og 22m. Formålet med denne byggegrensen er å holde nye boliger i en linje litt opp fra vannet slik at ikke enkeltbygg skygger for utsikten for bakenforliggende boliger.

For boliger med strandlinje kan sjøbod med BYA inntil 10 m².samt brygge oppføres mellom byggenrene og sjø.

BFS 2

Område gjelder eksisterende enebolig langs Fossingveien.

BKS1

Området kan bebygges med 6 boenheter i konsentrert boligbebyggelse, dette som to- / tremannsboliger eller kjede/rekkehus. Tillatt BYA for boligene maks 500m²

Områdene kan alternativt bygges ut med frittliggende småhusbebyggelse. Bestemmelser for BFS1, frittliggende småhusbebyggelse, er da gjeldende.

BKS2

Området kan bebygges med 9 boenheter i konsentrert boligbebyggelse, dette som to- / tremannsboliger eller kjede/rekkehus. Tillatt BYA for boligene maks 750m²

Områdene kan alternativt bygges ut med frittliggende småhusbebyggelse. Bestemmelser for BFS1, frittliggende småhusbebyggelse, er da gjeldende.

BKS3

Området kan bebygges med 3 boenheter i konsentrert boligbebyggelse, dette som to- / tremannsboliger eller kjede/rekkehus. Tillatt BYA for boligene maks 250m²

I tillegg kan frittliggende carport/garasje eller carport/garasje sammenbygget med boligen oppføres med BYA 25m² pr. boenhet. Mønehøyde / gesimshøyde maks 3,5m over GPT

Boligene langs Fossingveien, to nye eneboliger samt eksisterende enebolig/ erstatning av denne, kan utformes i tradisjonell arkitektonisk stil med malt trekledning. Ved oppføring av saltak kan mønehøyde være maks 7,5 m over GPT og gesimshøyde maks 6,0 m over GPT. Boliger kan oppføres med saltak med taksteinstekking. Kvister/ oppløft på takflaten tillates. Boligenes arkitektonisk formspråk material- og fargevalg skal harmonere.

BKS4

Tomannsbolig kan oppføres med BYA 160 m². Møne/ gesimshøyde maks 8,6 m over GPT.

Rekkverkshøyde for 3. etasje maks 6,5 m over GPT. Inngangsplan skal inneholde utvendig sportsbod min. BRA 5 m².

Tomannsboligene tillates etablert med biloppstilling/ carport på bakkeplan evt. inn under bygningen på bakkeplan. I tillegg kan oppkjørsel benyttes til biloppstilling.

Ny bebyggelse innenfor formålet skal ha høy arkitektonisk kvalitet og materialvalg skal være av gjennomgående høy kvalitet. Fargevalg skal harmonere med boligbebyggelsen i området forøvrig.

BFS3

Omfatter restareal av gbnr. 16/137 regulert til boligformål i.f.m. etablering av bussholdeplass i Fossingveien.

BFS4

Omfatter restareal av gbnr. 70/2, 90/2 og 87/2 regulert til boligformål i.f.m. utbedringstiltak av siktforhold langs Fossingveien.

6.1.2 Fritidsboligformål**BFR1**

Gjelder oppføring av 11 nye frittliggende fritidsboliger tilhørende garasjer/carport, brygger og sjøboder.

Fritidsboligene kan oppføres med BYA 85 m². Mønehøyde / gesimshøyde er 6,0 m over GPT.

Carport/garasje kan oppføres i tilknytning til fritidsboligen med BYA 25m². Tak av carport kan benyttes til takterrasse. Det skal avsettes 1,5 parkeringsplasser pr. fritidsbolig.

På brygge kan det i tilknytning til hver fritidsbolig oppføres en sjøbod med BYA inntil 8 m².

Ny bebyggelse innenfor formålet skal ha høy arkitektonisk kvalitet og materialvalg skal være av gjennomgående høy kvalitet. Fargevalg skal harmonere med boligbebyggelsen i området forøvrig.

BFR2

Gjelder eksisterende fritidsbolig på gbnr. 16/160.

Fritidsbolig kan utvikles ihht. gjeldende kommuneplan for Kragerø.

6.1.3 Avløpsanlegg

Gjelder areal BAV avsatt til kommunalteknisk anlegg. Gjelder eksisterende trafo /pumpestasjon i ytterkant av tiltaksområdet.

6.1.4 Renovasjon

Gjelder 3 arealer innenfor planarealet avsatt til renovasjon og kildesortering. Renovasjon fordeles på bebyggelsen der fritidsbebyggelsen får sitt eget punkt.

6.1.5 Øvrig kommunalteknisk anlegg

Gjelder areal BKT avsatt til ny pumpekum sentralt i tiltaksområdet.

6.1.6 Kombinert formål uthus/forsamlingslokale

Gjelder areal avsatt til BAA - eksisterende bygning på gbnr. 16/43. Bygningen tillates oppgradert/erstattet eller benyttet som dagens. Ved en oppgradering/erstattet kan bygningen tillates benyttet som forsamlingslokale.



Illustrasjon: Gangforbindelser og sammenhengende grøntdrag

6.1.7 Lekeareal

BLK gjelder areal avsatt til lekeplass. Området skal være felles for byggeområdene innenfor planen og skal opparbeides med arealer for lek, tilpasset terrenget og omgivelsene.

6.1.8 Kjørevei

Gjelder private veier i planområdet og regulert del av Fossingveien i.fm. utbedringstiltak knyttet til sikring av veien, samt stikkvei til felles badestrand. Nye internveier i planområdet har regulert bredde 4,0m. Eksisterende vei til badeområde har regulert bredde 3,6m.

I avkjørsler mot Fossingveien skal det være frisikt 6 x 54 m. I frisktsonene skal det være fri sikt fra minimum 0,5 m over terreng. Busker, trær og gjerder som hindrer sikt er ikke tillatt og områdene skal ikke benyttes til sikthindrende snøopplag.

6.1.9 Fortau

Gjelder fortau i.h.h.t. plankart, etablert som en del av sikkerhetstiltakene langs Fossingveien.

6.1.10 Gangvei / gangareal

Gangveier forbinder byggeområder på tvers av internveier og gir en forbindelse til arealer regulert til felles badestrand.

6.1.11 Annen veigrunn/ grøntareal

Areal skal benyttes til snøopplag etc.

6.1.12 Kollektivholdeplass

Gjelder areal for bussholdeplass.

6.1.13 Leskur

Gjelder areal det kan etableres busstur.

6.1.14 Parkeringsplasser

Gjelder 3 parkeringsplasser innenfor planområdet.

6.1.15 Grønnstruktur

I områder med grønt preg bør eksisterende vegetasjon som større trær og busker beholdes dersom disse ikke utgjør en fare.

6.1.16 Badeplass/ område

Gjelder etablering av strand ved påfylling av sand samt badebrygge med stupetårn og flytebrygge.

Øvrige arealer innenfor formålet tilrettelagt for bruken av arealet til rekreasjon.

6.1.17 Friluftsmål

Eksisterende vegetasjon som større trær og busker beholdes dersom disse ikke utgjør en fare.

Områdene skal ikke beplantes med ikke stedeagne planter eller vegetasjon.

6.1.18 Småbåthavn

Gjelder areal VS1 – VS4 med etablering av allmenn tilgjengelig brygge, samt småbåthavn med utriggere for til sammen 50 båtplasser. I tilknytning til brygge VS1 kan det oppføres 3 stk sjøboder. Disse har en

intern oppdeling på ca 5m². Sjøboder kan oppføres med BYA maks 30m² x 3. Mønehøyde 3,0m over GPT.

Ytre del av brygge VS1 vil være allmenn tilgjengelig med fortøyning tilpasset taxibåter etc. som avmerket i plankartet. VS2 tillates etablert med utriggere på innsiden og 20 båtplasser. VS3 tillates etablert med utriggere på inn- og utsiden og 20 båtplasser og VS4 tillates etablert med utriggere på utsiden og 10 båtplasser.

6.1.19 Friluftsområde i sjø

Området skal kunne benyttes til tradisjonelle friluftaktiviteter knyttet til sjøen.

Det tillates etablert

6.1.20 Badeplass / badeområde

Allment tilgjengelig badestand for beboere i nærområdet. Tilknyttet rekreasjonsområde med sandstrand og badebrygge. Sandstrand tillates etablert i viken med påfylling av sand. Undersøkelse av vannkvalitet og byggetillatelse er påkrevet.

Langs land inn til grense mot gbnr. 16/155 tillates etablert en badebrygge med bredde 2,0 m samt stupebrett.

Øvrige arealer innenfor formålet tillates tilrettelagt for bruken av arealet til rekreasjon med beplantning, møblering, samt opparbeiding av plantebedd og plattinger. Eksisterende vegetasjon som større trær og busker beholdes dersom disse ikke utgjør en fare.

6.1.21 Hensynssone innenfor planen

H140 Frisikt: Ved avkjørsler til Fossingveien skal det etableres frisiktsone 6 x 54 m slik det fremgår av plankartet. I frisiktsonene skal det være fri sikt fra minimum 0,5 m over terreng. Busker, trær og gjerder som hindrer sikt er ikke tillatt og områdene skal ikke benyttes til sikthindrende snøopplag.

H190 Sikringssone: Gjelder sikring av fjellskrent ifm. utbedringstiltak på Fossingveien, avmerket innenfor egen plan for Fossingveien.

H310 Ras og skredfare: Gjelder arealer i grunnen hvor det er fare for ustabile grunnforhold. Innenfor byggeområde BFS1 skal det foretas grunnundersøkelser og det skal utarbeides tiltaksplan for å ivareta krav om områdestabilitet.

H320 Flom: Innenfor byggeområder skal det på lavtliggende areal, slik det fremgår av plankartet, tas hensyn til potensiell flomfare.

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål med løsningsbeskrivelse

Byggetiltak og arealavsetting knyttet til utbedring av Fossingveien samt bussholdeplasser ved Fossingveien er beskrevet i egne kapitler knyttet til disse tiltakene. Reguleringsformålene som her beskrives gir ikke en utfyllende detaljering, og alle formål innenfor planen er ikke medtatt. For den fulle oversikten vises det til reguleringsbestemmelsene med plankartet.

Eneboligbebyggelse

Byggeområde BFS 1 består av 5 nye eneboliger. Eneboligene har tilkjørsel fra ny stikkvei. For ikke å stenge utsikten for bakenforliggende boliger er det ønskelig å samle bygningsvolumene for hver enhet slik at siktlinjer ivaretas. Boligene kan oppføres med et moderne formspråk. Boligene har garasje med carport, primært integrert som en del av det samme volumet. Der det er hensiktsmessig kan garasjetak benyttes som takterrasse.

Eneboligtomtene går helt ned til vannet og ansees som den mest attraktive delen av planområdet. Her får hver enebolig egen brygge og sjøbod. Brygge oppføres med bryggeskjørt og maks høyde 1,5 m.o.h. Utriggere tillates. På brygge kan oppføres sjøbod på inntil BYA 10 m². Sjøboder plassert i.f.t. siktlinjer.

Eneboliger kan oppføres med BYA maks 150 m². Mønehøyde / gesimshøyde maks 6,0 m over GPT. Carport/garasje kan oppføres i tilknytning til boligen med BYA maks. 50m². Tak av carport/ garasje kan benyttes til takterrasse. Carport/garasje kan inneholde sportsbod min. BRA 5 m².

Konsentrert bebyggelse

Byggeområde BFS 1 – BFS3 kan oppføres med to- / tremannsboliger eller kjede/rekkehus.

Mønehøyde / gesimshøyde maks. 6,8 m over GPT. Carport/garasje kan oppføres i tilknytning til boligen, der tak av carport/ garasje kan benyttes til takterrasse. Illustrasjonsplanen viser en mulig utnyttelse av områdene, der tremannsboliger over to plan er tegnet inn. To leiligheter i 1. etasje og en større leilighet med uteplass i 2. etasje.

Byggeområde BFS3 åpner for boliger med tradisjonelle arkitektonisk stil med saltak og malt trekledning, som dagens enebolig ved siden av. Dette harmonerer med den øvrige bebyggelsen langs Fossingveien som stort sett består av boliger med et tradisjonelt uttrykk.-Nye boliger vil få ny tilkjørsel parallelt med Fossingveien, og kunne anlegges på ca samme høyde som eksisterende bolig.

Tomannsboliger

Innenfor byggeområdet BFS 4 kan det anlegges 3 stk. tomannsboliger. Tomannsboligene avtrappes i terrenget i samsvar med hellingen på veien på fremsiden. Boligene har et bruksareal på ca 130 m² fordelt på 3 etasjer med åpen parkering under huset på bakkeplan.

Tomannsbolig kan oppføres med BYA maks. 160 m². Mønehøyde maks. 8,6 m over GPT. Inngangsplan skal inneholde utvendig sportsbod BRA min. 5 m².

Eksisterende bolig bebyggelse

Planen omfatter også mindre arealer regulert til boligformål på eksisterende bebyggelse i f.m. trafikksikringstiltakene på Fossingveien. Dette gjelder for gbnr. 16/137, 70/2, 90/2 og 87/2.



Illustrasjon: Skisse av planlagt bebyggelse og anlegg som viser konsentrert boligbebyggelse.

Fritidsbebyggelse

Innenfor byggeområdet BFR 1 kan det anlegges 11 stk fritidsboliger med tilhørende garasje/carport, brygger og sjøbod. Alle fritidsboliger har god kontakt med sjøen og egen bryggefront med sjøbod. I tilknytning til hver fritidsbolig er det carport/garasje med sportsbod. Taket av carport/garasje er terrasse for fritidsbolig, slik at uteområdet mellom fritidsboligene ikke opptas av større terrasser. Det er ønskelig

at uterommene mellom bebyggelsen fremstår som så grønne som mulig. Fra hver fritidsbolig er det en trapp ned til brygga. I forbindelse med denne trappen er det en mindre terrasse.

Fritidsboligene kan oppføres med BYA maks. 85 m². Mønehøyde / gesimshøyde er 6,0 m over GPT. Carport/garasje kan oppføres i tilknytning til fritidsboligen med BYA maks. 25 m². Carport/garasje kan inneholde sportsbod BRA 5 m². Brygge oppføres med bryggeskjørt og maks. høyde 1,5 m.o.h. Brygge er avgrenset i.f.t. byggegrense 1211 på plankartet. På brygge kan det til hver fritidsbolig oppføres sjøbod på BYA inntil 8 m². Utriggere og moringer tillates ikke.

Eksisterende fritidsbebyggelse

Gjelder eksisterende fritidsbolig på gbnr. 16/160 som kan utvikles i.h.h.t. gjeldende kommuneplan for Kragerø.

Renovasjon, pumpekum, trafo

Det er innenfor planarealet avsatt 3 arealer til renovasjon. På disse arealene vil det bli etablert søppelskur med kildesortering. Punkt BRE1 vil betjene boligene på BKS3, BFS2, boligene på BKS2 med tilkjørsel fra oversiden, samt tomannsboligene på BKS4, totalt 16 husholdninger.

Punkt BRE2 vil betjene de 11 fritidsboligene, og vil kunne vurderes være et sesongbasert tilbud. I enden av kjørevei til BRE2 er det regulert inn en snuhammer slik at søppelbil kan snu.

Punkt BRE3 vil betjene boligene på BFS1, samt boligene på BKS1 og BKS2 med tilkjørsel fra nedsiden, totalt 8 husholdninger. Søppelbil vil her benytte veiarealet for å snu.

Areal BKT er avsatt for oppføring av bygning til pumpekum.

Eksisterende trafo ved Fossingveien har strømtilførsel fra oversiden av Fossingveien via jordkabel. Trafo påvirker ikke byggeområdene i planen. Utbyggingen innenfor planområdet vil bli tilkoblet denne trafoen med jordkabler.

Badestrand og sjøbod

Øst i planområdet er det en liten vik som ligger meget gunstig til i.f.t. rekreasjon. Plassen benyttes i dag til båtplasser. Det er forholdsvis grunt inn mot land, og topografiske forhold tilsier at området egner seg godt til en badestrand. Arealet reguleres strand for beboerne innenfor planområdet men gjøres allment tilgjengelig og tilgjengelig via innregulert vei fra Fossingveien for HC brukere. Langs land ved gbnr. 16/155 tillates etablert en badebrygge med bredde 2,0 m, 1,5 m.o.h. samt et stupebrett.

Innenfor formålet VB, badeområde, tillates det også anlagt en badebrygge i sjøen med størrelse 5x3m.

Ved stranden etableres 2 stk. HC parkeringsplasser, noe som tilgjengliggjør arealet for mennesker med nedsatt funksjonsevne.

Øvrige arealer tilrettelegges for bruk til rekreasjon med beplantning, møblering samt opparbeiding av plantebed og plattinger.

Dagens sjøbod/naust ønskes beholdt som den er, men tillates oppgradert / erstattet. Dagens bygning tillates benyttet til rekreasjon/ kiosk / regnskydd i.f.m. bruken av badestranden, til uformelle sammenkomster f.eks. sameiermøter, etc. Ved en rehabilitert eller erstatning kan sjøbod/naust benyttes som forsamlingslokale og til bevertning.

Lekeplass

Lekeplassen sentralt i planarealet skal være nærlekeplass for bebyggelsen innenfor planen. Lekeplassen skal avgrenses mot vei- og boligformål med gjerder / hekk. Lekeplassen skal opparbeides med lekestativ, huske, benker og sandkasse. Deler av lekearealet vil tilrettelegges slik at det kan etableres en akebakke vinterstid.

Veiareal/kjøreveier, parkeringsarealer og gangveier.

Kjøreveier innenfor planområdet vil bli oppført med asfaltert bredde 3,0m og regulert bredde 4,0 m. Resterende bredde er til grøfter, snøopplag og evt. vegetasjonsskjerm.

SKV3 skal dimensjoneres for utrykningskjøretøy og renovasjonsbil hva angår akseltrykk, stigning, svingradius og snumuligheter.

Inn i areal regulert til byggeformål BFR skal det i enden av veien etableres snuhammer for renovasjonsbil og utrykningskjøretøy. Snuhammer skal ikke benyttes til parkering. Statens vegvesen sin Håndbok N100 er benyttet som dimensjoneringsgrunnlag for utformingen av vendehammer, men med noen tilpasninger til den planlagte bebyggelsen. Trafikken her blir begrenset, der renovasjon for fritidsbebyggelsen vil kunne vurderes være et sesongbasert tilbud. Vendehammerens lengde på 12,0m tilfredsstiller SV sine ideelle mål, og det vil være tilstrekkelig med plass for liten lastebil mellom vendehammer og enden på veien, lengde 13,0 m. Vendehammer med tilsvarende mål ligger inne i en nylig godkjent reguleringsplan, der det planlegges for 9 nye boliger. Vi antar derfor at dette er innenfor kommunens krav til trafikkarealer.

SKV4 gjelder eksisterende privat stikkvei ned til badestrand. Veien er etablert med grusdekke, noe som videreføres. Veien tillates asfaltert.

Det er tre definert parkeringsarealer innenfor planområdet, SPP1 og SPP2 og SPP3.

Parkeringsarealer SPP1 og SPP2 er felles- / gjesteparkering for beboerne innenfor planen og tillates opparbeidet som asfalterte plasser.

Parkering SPP3 etableres med 2 HC-plasser ifm. bruken av felles badestrand. Parkeringsarealet opparbeides med en gruset / asfaltert overflate.

I tillegg til disse parkeringsarealene vil det innenfor planområdet bli tillatt etablert biloppstillingsplasser i oppkjørsler og utenfor garasjer i tilknytning til boliger og fritidsboliger.

Gangveiene SGG1 og SGG2 forbinder byggeområder på tvers av internveier og gir en forbindelse til arealer regulert til felles badestrand. Gangveier skal utformes med egnet grusdekke/ asfalt med bredde 2,0 m. SGG1 utformes ihht. retningslinjer for universell utforming. SGG2 er anlagt i et kupert terreng og kan ikke tilfredsstillende krav om universell utforming.

Videre skal det etableres gangadkomst til allment tilgjengelig langs sjøfronten angitt i planen med SGG3– SGG7. Gangveien etableres som rundløype og skal være allment og universelt tilgjengelig etter angitte bestemmelser. Gangveien skal ikke benyttes som privat brygge, men stedvis tillates fortykning etter nærmere angitte bestemmelser.

Fortau og bussholdeplass ved Fossingveien

Det skal etableres fortau på begge sider av ny bussholdeplass. Fortau skal etableres med bredde 2,5 m, 10 cm over kjørebanelen og avgrenses mot kjørebanelen med kantstein.

Det reguleres inn areal til busskur avmerket på plankartet som SKH. Opparbeidelsen av arealene fremgår av gjennomføringsavtale mellom forslagstiller og Statens Vegvesen.

Småbåthavn og allmenn tilgjengelig brygge

Sentralt i planområdet i akse parallelt med tilkjørselen til planområdet etableres det en allmenn tilgjengelig brygge. Ytre del av brygga tilpasses taxibåter og av/påstigning for befolkningen i nærområdet også utenfor planområdet. Brygga tillates etablert som angitt i plankartet med maks. høyde 1,8 m.o.h.

Til brygga etableres også ny småbåthavn, VS2, til erstatning for dagens småbåthavn og båtplasser tilknyttet eiendommen. I tillegg etableres brygger VS3 og VS4 sør-vest for fritidsbebyggelsen. Nye småbåthavner er foreslått som et flytebryggeanlegg med totalt 50 båtplasser og 6 m utriggere Disse vil tilbys de nye boligene og fritidsboligene innenfor planområdet. Evt. overskytende båtplasser vil bli

vurdert leid ut til beboere i nærområdet, som da vil prioriteres. Småbåthavna etableres langs land for ikke å komme i konflikt med farleden. Båthavna VS1 står i forbindelse til parkeringsarealet SPP1, hvor det er plass til 14 parkeringsplasser. I tilknytning til båtplassene er det foreslått 3 stk. sjøboder for oppbevaring av båtutstyr med mer. Disse tilknyttes boligene innenfor planområdet som ikke har egen sjøbod. Sjøboder har en intern oppdeling med bodareal på ca. 5 m² pr. husstand. Sjøboder kan oppføres med BYA maks. 30 m², mønehøyde 3,0 m over GPT.

6.3 Bebyggelsene plassering og utforming

Utbygger ønsker en lavere utnyttelse av eiendommen enn det legges opp til i kommuneplanen, for å oppnå bedre bokvalitet i området, se under. Det foreslås anlagt totalt 41 boenheter innenfor planområdet. Disse fordeler seg på 30 helårsboliger og 11 fritidsboliger.

Bebyggelsen innenfor planområdet er tenkt plassert slik at det oppnås siktkorridorer mellom foranliggende og bakenforliggende bebyggelse. Det er ut fra et estetisk perspektiv ønskelig at bebyggelsen innenfor hvert enkelt byggeområde utformes med harmonerende stil og materialpalett.

Mange av enhetene får egen brygge med sjøbod. Alle boliger og fritidsboliger får to biloppstillingsplasser tilknyttet boligen. I tillegg foreslås det gjesteparkering innenfor området. Alle eneboliger oppfyller kravet om tilgjengelig boenhet i.h.h.t. forskriftskravet. De høydemessige forholdene ute vil være tilfredsstillende og boligene får alle primærfunksjoner på bakkeplan.

6.4 Bomiljø/bokvalitet

Eiendommen har meget gode solforhold og nærhet til sjøen. Avstand til sosial infrastruktur ansees som akseptabel, men vil trolig medføre bruk av bil samt fritidsbåt. Trafikk fra beboere i og rundt planområdet ansees ikke å medføre stor sjenanse da utbyggingen er begrenset. Andre ytre faktorer som støy etc. er alle innenfor akseptable verdier. Alt ligger til rette for boliger og fritidsboligene innenfor planen med svært høy bokvalitet. Grøntstruktur og lekeplass vil gi et ytterligere bidrag til god bokvalitet.

Det har i reguleringsprosessen vært vurdert hvordan boliger og fritidsboliger skal organiseres innenfor planområdet. Boliger og fritidsboliger er plassert innenfor avgrensede byggeområder ettersom en blanding av disse formålene kan medføre utfordringer ved bruk, støy og døgnrytme, samt organisering f.eks. av renovasjon. Det er derfor valgt å regulere separate områder der funksjonene ikke blandes.

Punktene 6.5 – 6.20 er beskrevet under kapittel 8

7 Konsekvensutredning

Utbyggingsområdet ble konsekvensutredet ved forrige revidering av kommuneplanen i 2015, og det ble derfor vurdert til ikke å være nødvendig ved regulering. Utvidelsen av planområdet mot øst ligger utenfor byggeområdet, men medfører i all hovedsak innregulering av nåværende bruk, samt tilrettelegging av allment tilgjengelig parkeringsplass og badeplass.

Tiltaket langs Fv.210 er mindre vegutvidelser og trafikksikkerhetstiltak som ikke krever KU.

8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

8.1 Planfaglige vurderinger

8.1.1 Overordnet plan

ATP Telemark

En av de overordna strategiene for ATP Telemark er å satse på hovedferdselsårer, trygging av skoleveier, styrke kollektivknutepunkt, effektivisere transportsystem og styrke byer og tettsteder.

I reguleringsplanen gjøres det grep for å trygge skoleveien på Helle og transformasjonen av et nedlagt industriområde gir økt bosetning i området, samt øker trivselen for alle som bor og bruker området.

Kommuneplanens arealdei

Område for utbygging i planforslaget Hellesund samsvarer med overordnet plan. Plangrensen ble utvidet noe på forhåndskonferansen for å få med veien øst i planen, samt infrastruktur.

Krav om planprogram/konsekvensutredning

Beskrevet i kapittel 7.

8.1.2 Folkehelse

Aktuelle krav til miljøkvaliteter blir ivaretatt og beskrives mer i følgende punkt 8.7, 8.9, 8.16, 8.24

8.1.3 Kriminalitetsforebygging

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

8.1.4 Landskapsvirkning

Landskapsformen, og tomtas skålform gjør at bebyggelse og anlegg får en tett og naturlig tilknytning til terrenget. Den planlagte bebyggelsen vil fra Fossingveien og sjøen oppleves som oppdelt, bestående av enkeltstående mindre bygninger. Fra vannet vil arealet med fritidsbebyggelse pga. den sammenhengende bryggefront og tettheten mellom enhetene, fremstå som tettere bebygget enn eneboligbebyggelsen som er trukket opp fra vannet og står i et plenareal. Det er forslagstillers intensjon at utviklingsområdet skal fremstå med en ryddighet i.f.t. opplevelsen av området og byggenes plassering i landskapet.

Det er i planleggingen av bebyggelsen i området tatt i betraktning nær – og fjernvirkning av tiltaket. Bebyggelsen er avtrappet i terrenget og den høyeste bebyggelsen, tomannsboligene over 3 etasjer, er plassert opp mot høydedraget i planområdet. Høyden av fjellkollen er kote ca. 12 m.o.h, og kollen vil stikke opp over tomannsboligene slik at disse ikke danner silhuett.

Det er regulert inn muligheten for en arkitektonisk tilpasning av den øvre bebyggelsen i planområdet, slik at husene langs Fossingveien kan utformes med et tradisjonelt uttrykk som den eksisterende bebyggelse i området.



Illustrasjon: Volum av ny bebyggelse sett fra sørvest.



Illustrasjon: Volum av ny bebyggelse sett fra sørøst.



Illustrasjon alt. A: Volum av ny bebyggelse sett fra Fossingveien - konsentrert boligbebyggelse.



Illustrasjon alt. B: Volum av ny bebyggelse sett fra Fossingveien - frittliggende eneboligløsning.

8.1.5 Estetikk

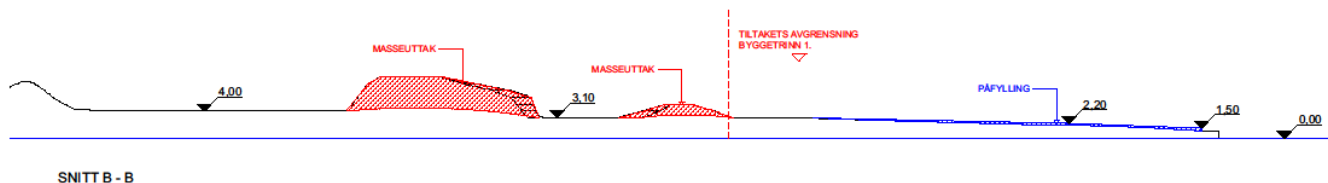
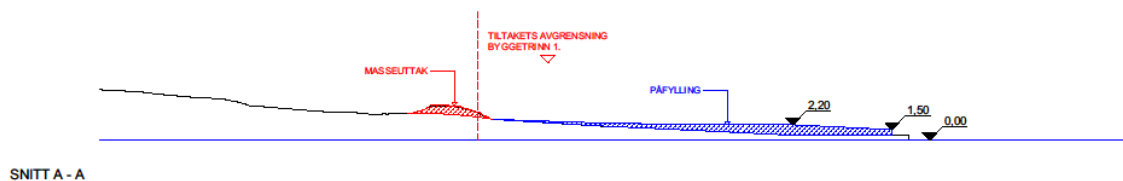
Ny bebyggelse blir eksponert i strandsonen og det stilles krav om helhetlig utforming og arkitektoniske kvaliteter. Bebyggelsen skal gis en helhetlig utforming innenfor de ulike delområdene «bolig» og «fritid».

8.1.6 Landskapskvaliteter

Tomten er med sin lange strandlinje og sørvendte beliggenhet meget attraktiv til bolig og fritidsformål. Terrenget faller naturlig høydemessig mot vannet noe som gir meget gode boligtomter der alle sikres utsikt. Dagens tilkjørsel og internveier skaper naturlige avgrensninger av ulike byggeområder som med små justeringer videreføres i den nye planen. I tillegg beholdes strandlinja og det foretas ingen utfylling i.f.t. dagens situasjon. Ny brygge anlegges på utsiden av dagens terreng/ strandlinje.

Dagens bebyggelse innenfor planområdet er spredt med varierende byggehøyde. Ny bebyggelse er generelt lavere enn dagens og trekkes generelt lenger fra vannet enn dagens bebyggelse.

Sentralt i planområdet opp mot Fossingveien er det i dag en fjellkulle. Denne har markante skjæringer i alle retninger, og fremstår som "i stykker sprengt" og lite pen. Kollen foreslås i planforslaget kraftig neddempet, jf. vedlagte terrengsnitt.



Illustrasjon: Snitt av landskapsmessig bearbeidelse/arrondering.

8.1.7 Lokaliseringsfaktorer

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

Det er kort vei til friluftsområder fra planområdet. Kyststien, som går fra Bamble i nord-øst til Risør i sør, går rett forbi planområdet.

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

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

8.1.8 Fortetting med kvalitet

Formålet med planen er å omforme et nedlagt industriområde til et attraktivt boområde, da det ikke lengre er grunnlag for å opprettholde treforedlingsvirksomheten.

Utbygger ønsker en lavere grad av utnyttelse av eiendommen enn det kommuneplanen legger opp til, dette for å oppnå bedre kvalitet pr. enhet. Ny bebyggelse blir eksponert i strandsonen og det stilles krav om helhetlig utforming og arkitektoniske kvaliteter. Bebyggelsen skal gis en helhetlig utforming innenfor de ulike delområdene «bolig» og «fritid».

8.1.9 Grønnstruktur

Planen har både grøntareal, badeplass og brygge som er tilgjengelig for allmennheten, som bindes sammen av gangarealer.

8.1.10 Utbyggingsrekkefølge

Utbyggingsrekkefølger som gjelder trafikktiltak er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene.

8.1.11 Utbyggingsavtale

Det skal lages utbyggingsavtale med Statens Vegvesen i.f.m. trafikksikringstiltak og kollektivanlegg langs Fossingveien, samt med Kragerø Kommune i.f.t. vei, vann og avløp.

8.1.12 Økonomi konsekvenser

En utvikling av området muliggjør en utbedring av de aktuelle trafikksikkerhetstiltakene på Fossingveien.

En utvikling av området med nye attraktive boliger og fritidsboliger vil generere store lokale inntekter både under utbyggings- og driftsfasen, og boligene vil med sin attraktivitet kunne medføre tilflytning og befolkningsvekst, med de positive ringvirkninger det innebærer.

8.2 Miljøvern faglige vurderinger

8.2.1 Naturverdier

En mindre del øst i planområdet er i kommuneplanen avsatt til LNFR for spredt boligbebyggelse. Planområdet ble på forhåndskonferansen utvidet mot øst, kommunen ønsket at adkomsten fra Fv.210 til parkeringsplass/badeplass i østre del av planområdet ble regulert inn. Denne delen forblir uendret i planen.

8.2.2 Naturmangfoldloven

Eksisterende vegetasjon/trær bør bevares så langt disse ikke utgjør fare.

8.2.3 Strandsone

Hele planområdet ligger innenfor 100-metersbelte mot sjø, i plankartet er det lagt inn en byggegrense mot sjøen på 12,0 m i boligområdet og 3,0 m innenfor formålet fritidsbebyggelse. Eksisterende bebyggelse er delvis massive bygg oppført helt i strandkanten.

Planforslaget vil berøre deler av områder som i kommuneplanens arealdel kommer innenfor kategorien «Bruk og vern av sjø og vassdrag, men tilhørende strandsoner». Deler av området er i dag brukt til brygger som videreføres i planen, men gis en annen plassering.

8.2.4 Friluftstinteresser

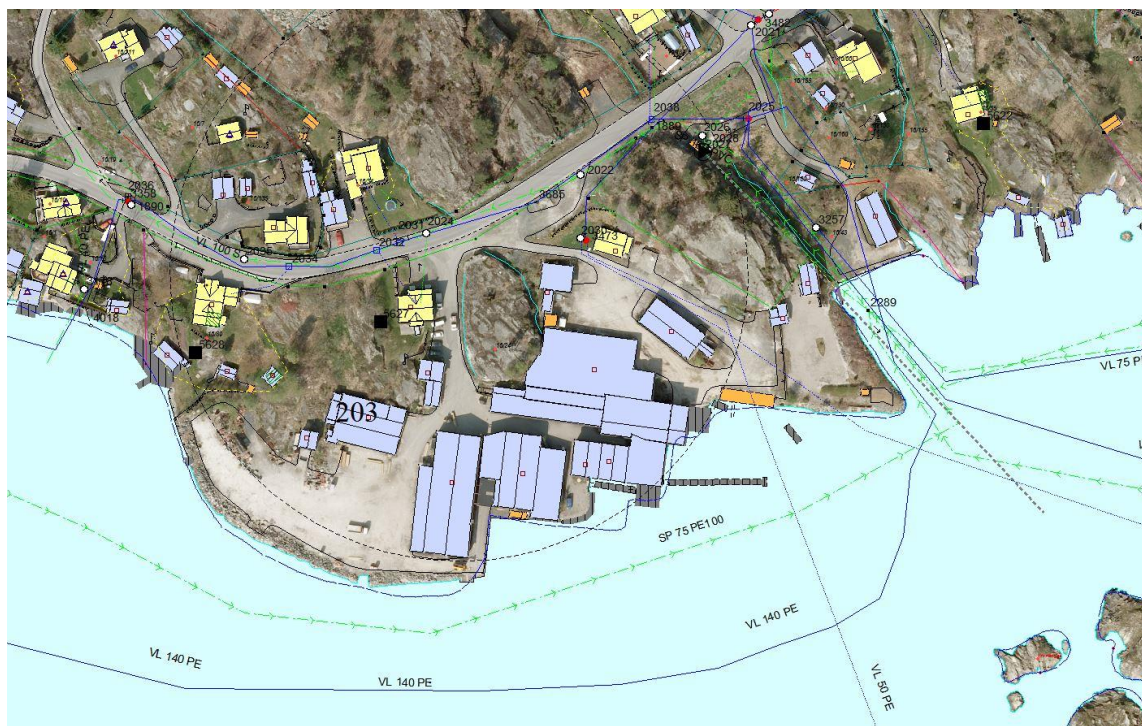
Planforslaget berører ikke områder av nasjonal/regional/lokal verdi for friluftslivet. Kyststien, som her følger Fossingveien, påvirkes ikke av planforslaget. Hellesund har ikke tidligere vært tilgjengelig for allmennheten men planen åpner for en allment tilgjengelig badeplass og økt tilgjengelighet på gangveier gjennom området.

8.2.5 Fiskeinteresser

Det er ikke gjort registreringer i Miljødirektoratets Naturbase som viser at det er marint biologisk mangfold som blir berørt av reguleringsplanen. Fiskeridirektoratet eller fiskerlaget har ingen innvendinger til planarbeidet.

8.2.6 Vann, avløp og renovasjon

Det har vært dialog med kommunen angående vann og avløp, og de konkluderer med at det ligger til rette for etablering av VA-løsninger som også vil medvirke til å få avvirket gamle utdaterte løsninger.



Kart: kommunens VA-kart

Kommunen har gitt en foreløpig tilbakemelding på vann og avløp:

Avløp – kommunen har en kloakkpumpestasjon rett ved veien ned til sjøen g/bnr. 16/43, nord i planområdet, og denne har tilstrekkelig kapasitet. Det ligger kloakkledning i Fossingveien. Kommunen skriver at det er viktig å gjøre undersøkelser i området hvor vann- og avløpsledninger kommer i land, dersom det skal gjøres noe i denne vika.

Vann – kommunen har vannledning i hovedveien og kapasiteten bør være grei.

Behovet for slukkevann er ivaretatt ved at hele planområdet er meget sjønært.

Planforslaget innebærer etablering av ny pumpestasjon sentralt i planområdet, se prinsippskisse under.

Kragerø kommunes har utarbeidet retningslinjer angående etablering av nytt VA-anlegg som bør følges.



Kart: Prinsippkisse for VA i planområdet

8.2.7 Forurensning

For eksisterende forhold se punkt 4.14.

I.f.m kartlegging av potensiell forurensning i området ved impregneringsverkstedet gjennomføres analyser av sedimentprøver. Dersom disse viser forurensning over anbefalte grenseverdier bestilles miljøteknisk undersøkelse der det gis anbefalinger i form av en tiltaksplan tiltak for håndtering / evt. utskifting av masser.

De regulerte formålene i planforslaget bidrar ikke til forurensning.

8.2.8 Enøk

Det legges ikke opp til spesielle Enøktiltak ut over hva som stilles som krav i Plan- og bygningsloven.

8.3 Samfunnsikkerhet, risiko og sårbarhet

8.3.1 Naturfarer



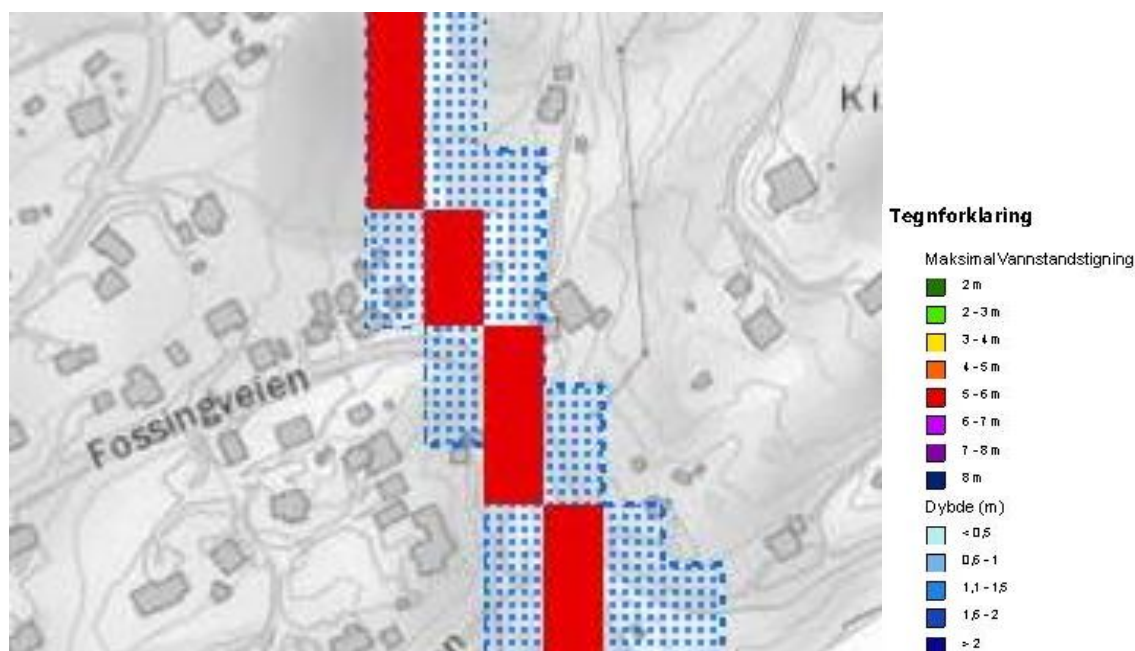
Kart: NVE Atlas

Planområde 1 - Hellesund

Planområdet Hellesund er ikke utsatt for skred eller kvikkleire. På NVE sin kartside er deler av planområdet markert med aktsomhetsområde for flom. I reguleringsbestemmelsene ligger følgende bestemmelse: «Minimumshøyde for gulv i 1. etasje for nye bygninger er kote +2,5 meter». Delere av planområdet er også angitt med hensynssone flom.

Det er ikke opparbeidet overvannsnett langs Fossingveien og overvann fra veibanen og øvrige flater dreneres til terreng. Overvann fra Fossingveien ned i planområdet på Hellesund vil bli ledet ut i grøfter for å unngå overvann ned tilkjørselen til planområdet ved store nedbørsmengder.

Det ansees ikke som nødvendig å opparbeide et overvannsnett innenfor planområdet pga. nærheten til sjøen og at planområdet består av mye løse masser. Men det vil, dersom det er hensiktsmessig, punktvis bli etablert overvannskummer med drenering til sjøen.



Kart: NVE Atlas

Planområde 2 - Fossingveien

Planområde ved Fossingveien er heller ikke utsatt for skred eller kvikkleire, men kartet viser aktsomhetskart for flom. Nord for planområde ligger Lona og beboerne i område kan opplyse at det er problemer ved store nedbørsmengder. Dette gjelder vannmasser på veien og ikke vannmasser i Lonabekken.

8.3.2 Menneske- og virksomhetsbaserte farer

Farleden med båttrafikk må tas hensyn til ved utviklingen av planområdet. Skipsleia vil vinterstid måtte holdes åpen, noe som medfører isbryting. Dette må man ta hensyn til ved utforming av småbåthavna og bryggeløsninger.

I vika vest for badeplassen ilandsettes kommunale vann- og avløpsledninger.

Kragerø Energi har trafo og jordkabler innenfor planområdet. Det gamle høyspentanlegg til industrien skal demonteres.

Kommunalt ledningsnett må undersøkes ift. slukkevannskapitet.

Teknisk infrastruktur er ikke til hinder for gjennomføring av planen.

8.4 Barn/unge-, funksjonshemmedes- og eldres interesser

8.4.1 Tilgjengelighet

Alle fellesområder skal prosjekteres med hensyn til tilgjengelighet for hele befolkningen, og arealene skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig. Offentlige trafikkområder, nye bussholdeplasser med fortau, skal opparbeides etter prinsippet om universell utforming.

Boliger som har alle hovedfunksjoner på inngangsplanet skal planlegges med krav om tilgjengelig boenhet. Alle leilighetene skal ha tilgjengelige badrom.

8.4.2 Leke- og oppholdsareal

Sentralt i planområdet er det plassert en lekeplass på 0,3 daa. Lekeplassen er solrikt plassert med god avstand til vannet og Fossingveien. Kollen øst i planområdet er regulert til grøntområdet og vil tilføye flotte nærområder for boenhetene. I tillegg inneholder planen allmenn tilgjengelig badestrand.

8.5 Landskapsplan

Det er laget en illustrasjon på hvordan utbygger ser for seg utviklingen av området på dette stadiet i prosessen. Illustrasjonen viser hvordan veier, parkering, fellesareal og plassering av ny bebyggelse er tenkt løst.

8.6 Veg og vegtekniske forhold/trafiksikkerhet

8.6.1 Trafikkforhold

Statens vegvesen befarte Hellesund våren 2017 for å se på de trafikale forholdene i forbindelse med et nytt boligområde. Det var først og fremst trafiksikkerheten som ble vurdert, og da spesielt skoletransport. Det ble laget en rapport fra befaringen, som er grunnlaget for Statens vegvesen sitt ønske om planutvidelse på forhåndskonferansen. Rapporten ligger i sin helhet som vedlegg til planen.

Det inngås utbyggingsavtale vedrørende utbedringstiltak og etablering av bussholdeplasser. Alle de trafikale tiltakene skal gjennomføres i samarbeid med Statens vegvesen.

Adkomsten til planområdet er Fv.210, Fossingveien, som har en trafikkmengde på 300ÅDT og en fartsgrense på 50 km/t.

Parkering for boligene løses på egen tomt, og parkeringen for fritidsbebyggelsen løses innenfor formålet. Det er avsatt 1,5 parkeringsplasser pr. bolig / fritidsbolig. I tillegg etableres gjesteplasser på 2 parkeringsområder på eiendommen. I tillegg er det lagt en parkeringsplass med HC plasser nord for badeområdet.

Det har vært liten aktivitet på Hellesund de siste årene, og trafikken til området har vært begrenset. Ved å etablere boliger og allmenn tilgjengelige områder vil dette medføre en økning i trafikken, men sett i sammenheng med sikkerhetstiltakene som gjøres på Fossingveien, vil trafikksituasjonen bli bedret etter gjennomføringen av planen i.f.t. dagens situasjon.

8.6.2 Trafikksikkerhet

Planområde 1 - Hellesund

Sikkerhetstiltakene i planen følger de føringer som Statens vegvesen har beskrevet i sitt innspill til planen. Det etableres et fortau på begge sider av Fossingveien med kryssing øst for avkjørselen til pumpestasjonen, her er veien oversiktlig. Det anlegges busstopp på begge sider av veien, der stoppet på nordsiden i tillegg har avsatt arealer til busskur. Fortau på nordsiden av veien vil gi adkomst opp til utearealene ved den gamle skolen på Skarbo. Sør for veien skal skolebarn kun gå av bussen. Det er her ikke avsatt areal til busskur noe Statens Vegvesen har vurdert at det ikke er behov for. Her vil bussen hindre siktlinjene fra avkjørselen til boligområdet, siktlinjene er på 6x54 m og avstand fra buss til avkjørsel blir på kun 40 m. Statens vegvesen signaliserer at dette er tilstrekkelig siden fartsgrensen er lav og trafikken begrenset.

Planområde 2 – Fossingveien

Intensjonen med denne delen av Fossingveien er å bedre trafikksikkerheten. Det er avsatt tilstrekkelig areal sør for Fossingveien for å fjerne deler av fjellknausen som strekker seg inn i veien. Her vil sikten bli bedre, og sammen med et nytt et fortau sør for veien, vil trafikksikkerheten her bedres betraktelig.

8.7 Andre kommentarer

8.7.1 Andre kommentarer

Det har i kommuneplan sammenheng og reguleringsprosessen vært vurdert ulike utbygningsstrategier på Hellesund. Planforslaget viser en mindre utbygging enn det tidligere er åpnet for. Utbyggingen er foreslått bestående av primært frittstående boliger og fritidsboliger, og man har bevisst unngått større

bygningkropper. Forslagsstiller har god tro på at en slik utvikling vil bli godt mottatt i markedet, og at prosjektet kan selges og utvikles i nær fremtid.

9 Avsluttende kommentar

Kragerø er en omstillingskommune med en tydelig dreining av tidligere tiders næringsgrunnlag med en overvekt av primær- og sekundærnærings mot service basert næringsvirksomhet. Forutsetningene for næringsvirksomhet /industri langs Hellefjorden er fortsatt til stede på utvalgte eiendommer og innenfor enkelte sektorer som treplateproduksjon hos Arbor Kragerø AS og fremtidig smoltproduksjon hos Sørsmolt AS på Helle Bruk.

Hellesund har pga. sine kvaliteter beskrevet i dette dokumentet siden opphøret av trelastvirksomheten vært betraktet som et fremtidig utviklingsområde for boliger og fritidsboliger. En omregulering av Hellesund som beskrevet her ansees å representere en stor verdi for Kragerø samfunnet, da nye attraktive boliger og fritidsboliger trolig vil bidra til økt tilflytning, en styrking av lokalsamfunnet samt bidra til å styrke Kragerø som destinasjon for ferierende.

Kragerø, 24.08.2018



ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS
LUNØE & LØFFLER SIVILARKITEKTER MNAL

Bilag nr. xxxx.xxx