
Arkivsak-dok. 20/08742-30
Saksbehandler Joacim Myra Larsen

Saksgang
Hovedutvalg for Plan og bygg
Kommunestyret

Møtedato
12.04.2023

1.Gangsbehandling - Gbnr 11/315 - Detaljregulering for FT1, Kragerø Resort - Stabbestad

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-10 og med henvisning til pbl §12-11 legges forslag til detaljregulering for FT1, Kragerø Resort – Stabbestad – ut til høring og offentlig ettersyn.

Saken ekspederes til: Saksbehandler oversender aktuelle saksparter

Vedlegg:

1. Forslag til plankart
2. Forslag til planbestemmelser
3. Forslag til planbeskrivelse
4. ROS-analyse
5. Situasjonsplan
6. Etasjeplan Hotell
7. Landskapsplan
8. Notat områdestabilitet
9. Situasjonssnitt
10. Sol-skygge analyse
11. Skisse avkjøring
12. Trafikktall Fv.351
13. Vurdering naturmiljø
14. Merknader samlet
15. Brannteknisk notat

Referanser i saken

Plan- og bygningsloven
Naturmangfoldloven

Bakgrunn

Kragerø Resort viser til positiv vekst og har styrket sin status som reisemålsdestinasjon de senere årene og har blitt til en av de største private arbeidsplassene i kommunen.

For å kunne videreutvikle sitt varemerke og samtidig tilby stadig flere og bedre tjenester, ser man behovet for å utvide dagens tilbud ytterligere. Forslagsstiller foreslår en utvidelse av hotellbebyggelse mot vest og leilighetsbygg for fritid mot øst.

Kragerø kommune v/virksomhet for Bygg og areal mottok anmodning om oppstartsmøte 06.10.2020. Oppstartsmøte ble avholdt på 06.11.2020.

Grunnlaget for planarbeidet ble lagt i form av en prinsippavklaring, vedtatt av Kommunestyret i møte 09.12.201, sak 131/21 der følgende vedtak ble fattet: «*Kragerø kommune stiller seg positiv til foreslått omdisponering av område Ft1 i kommuneplanens arealdel i hovedsak slik det er vist i innsendt notat, og stiller seg positiv til at område for reguleringsplan utvides slik det er skissert*».

Det ble avholdt et dialogmøte den 06.02.2023 i forbindelse med gjennomgang av innsendt planforslag. Kommunen påpekte flere punkter som måtte utbedres før saken kunne tas til behandling. Dette anses om som ivaretatt i planforslaget som ligger til grunn.

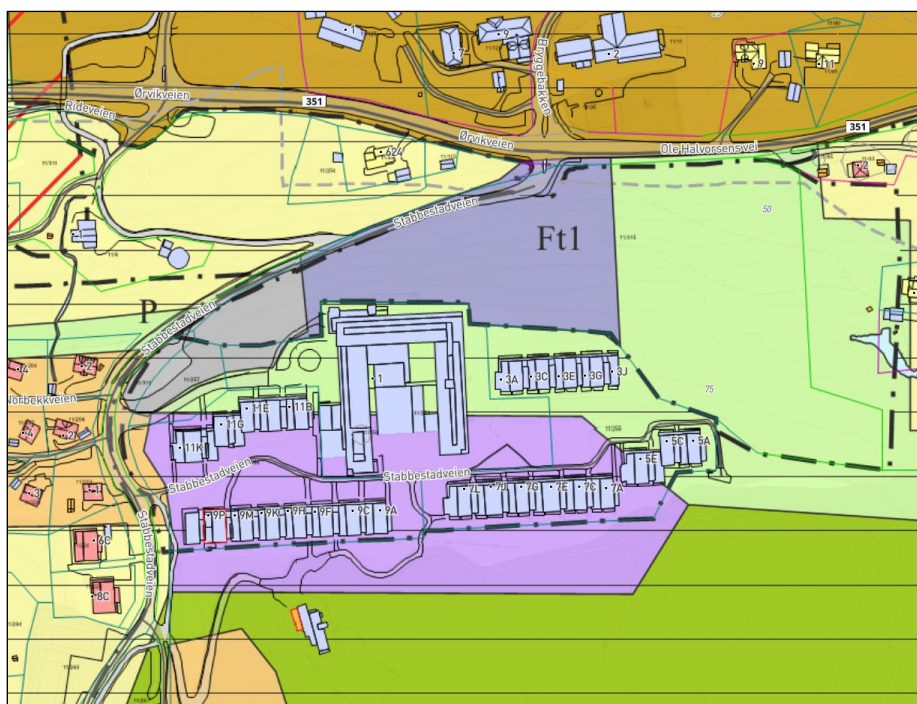
Forslagsstiller er Kragerø Resort Eiendom AS. Asplan Viak AS er plankonsulent og Lund Hagem arkitekter har gjennomført mulighetsstudier som ligger til grunn for planarbeidet.

Saksbehandling	
Oppstartsmøte	06.11.2020
Prinsippavklaring Kommunestyret	09.12.2021
Oppstart av planarbeid og planprogram	18.02.2022
Behandling av planprogram i Kommunestyret	01.09.2022
Komplett planforslag mottatt	12.01.2023
1.gangsbehandling i Hovedutvalg for Plan og bygg	12.04.2023
Videre behandling	
Høring og offentlig ettersyn	
2.gangsbehandling i Hovedutvalg for Plan og bygg	
Sluttbehandling i kommunestyret	
Eventuell klagebehandling	

Gjeldende planer som har betydning for planarbeidet

Kommuneplan for Kragerø kommune 2018-2030

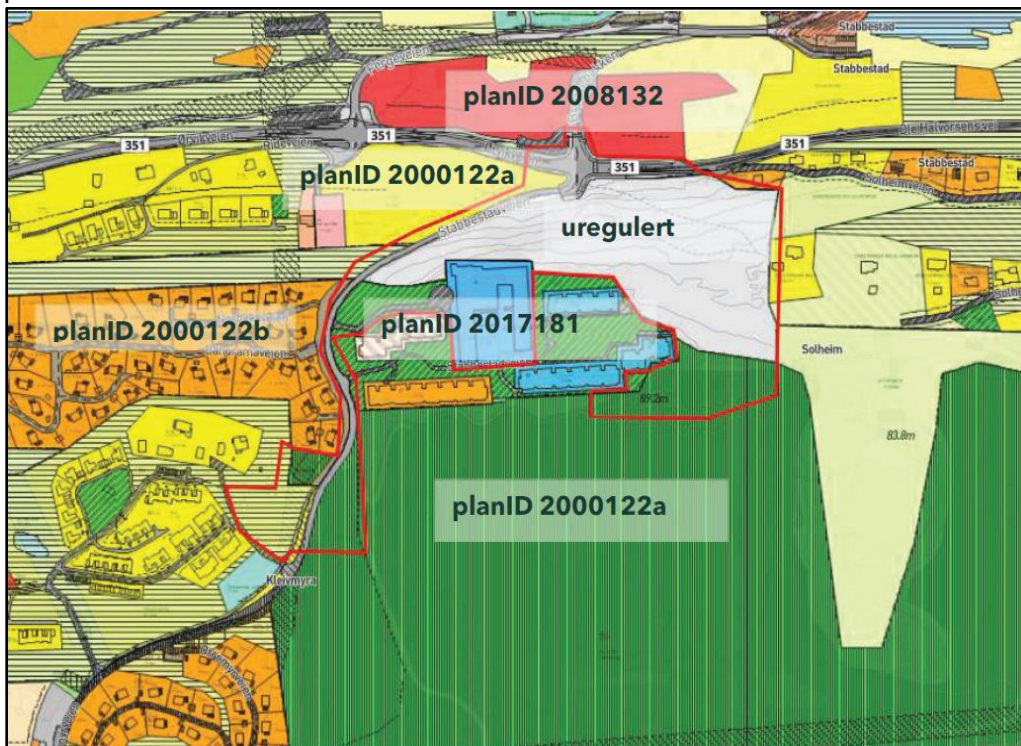
Området er avsatt til bebyggelse og anlegg, fritids- og turistformål, parkering og LNF i gjeldende kommuneplan.



Figur 1 - Utsnitt gjeldende kommuneplan

Gjeldende reguleringsplaner/bebyggelsesplaner

Store deler av planområdet er uregulert og omfattes ikke av eksisterende planer. Deler av planforslaget overstyrer tidligere vedtatte reguleringsplaner/bebyggelsesplaner som illustrert på kartutsnitt under.



Figur 2 - Utsnitt gjeldende plansituasjon

Beskrivelse av planområdet

Planområde er på ca.80 daa og omfattes av eiendommene gbnr 11/315, 11/14, 11/104, 11/128, 81/1, 11/8, 11/311, 11/260, 11/261, 11/262, 11/257, 11/253, 11/35, 11/126 og 11/316

Området ligger på Stabbestad, som er en del av Levangshalvøya, ca. 2km i luftlinje fra Kragerø sentrum, men adskilles av *Kragerøfjorden* som strekker seg langs halvøya i øst og møter *Kilsfjorden* i vest. Det er både fastlands- og fergeforbindelse til Stabbestad. Langs fylkesveien er det ca.20 km til handelsområde på Tangen i Sannidal med videre forbindelse til E18 og Kragerø sentrum. Med ferge tar turen ca. 15-20min, avhengig av rute.

Området ligger på sørsiden av *Kragerøfjorden*, mellom ca. kote +30 og ca. kote +75 og består i hovedsak av skog og bart fjell. Terrenget stiger opp mot Kragerø Resort. Området er nordvendt, men oppnår likevel gode solforhold på grunn av høyden i terrenget. Noe variasjon innenfor planen er normalt, se for øvrig sol/skyggeanalyse (vedlegg.10)

Planlagt utbygging vil være synlig fra sjøen og kragerø men vil videreføre eksisterende bebyggelsesstruktur mot øst.

Området på Stabbestad har utviklet seg til å bli et viktig turist- og fritidsområde i Kragerø med spahotell, fritidsbebyggelse, golfanlegg, tennis og tilgrensede friluftsområder.

Planprosess

Det ble varslet oppstart av planarbeid med planprogram 18.02.2023. Det kom inn 11 merknader. Uttalelsene er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

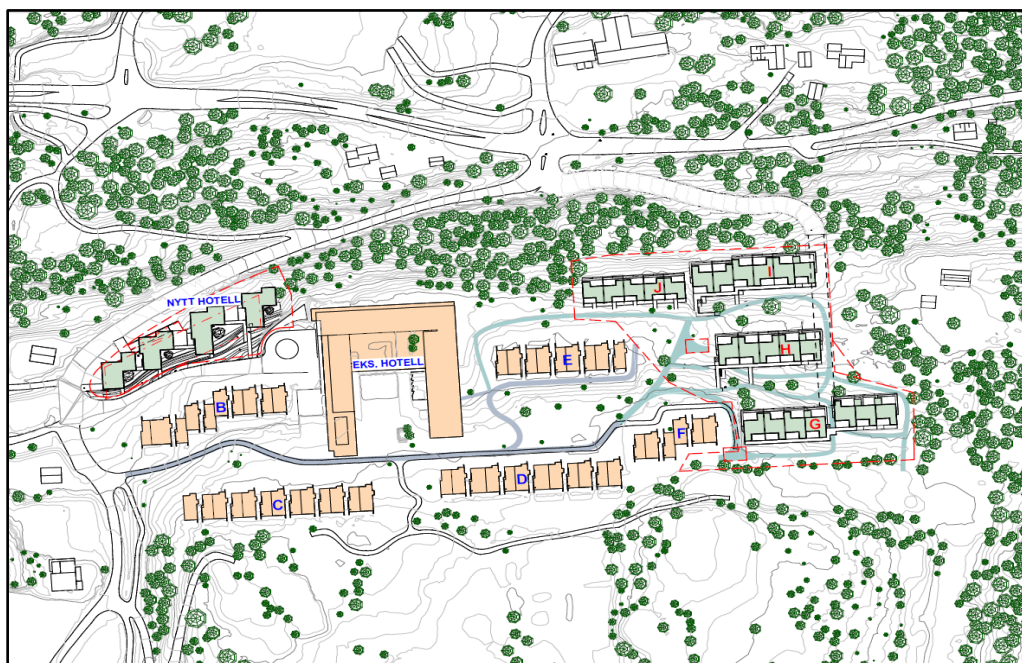
1. Miljørettet helsevern i Grenland

2. Statsforvalteren i Vestfold og Telemark
3. Vestfold og Telemark Fylkeskommune
4. NVE
5. Lede AS
6. Yngve Åkvåg
7. Øystein og Cathrin Krugerud
8. Kragerø Resort Sameie III v/Ressursgruppen
9. Kragerø golf & Spa Resort sameie 1&2

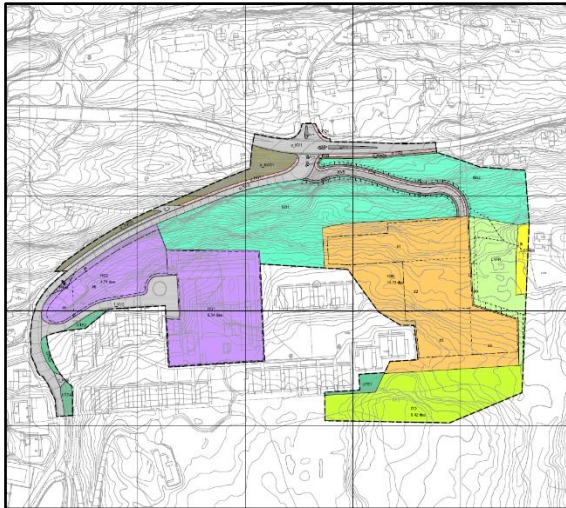
Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget legger i hovedsak til rette for konsentrert fritidsbebyggelse og utvidelse av ny hotelldel.

Område	BRA	Antall enheter	Antall etasjer	Maks tillatte byggehøyde
G	4122	52	5	Kote 92.1
H	2048	25	4	Kote 85.1
I	2690	28	4	Kote 75.1
J	1490	15	4	Kote 75.1



Figur 3 - Situasjonsplan



Figur 4 - Utsnitt planforslag



Figur 5 - Illustrasjon nye ferieleiligheter



Figur 6 - Illustrasjon ny hotel-del med eksisterende bebyggelse i bakkant

Det er foreslått fritidsbebyggelse i form av leilighetsbygg, flermannsbolig og rekkehus. Det etableres parkeringskjeller/underetasje(r). Det tillates bygg med flate tak eller pulttak.

Foreslått fritidsbebyggelse er regulert inn med bestemmelsesområder med tilhørende bestemmelser som regulerer etasjeantall og maksimale byggehøyder. Maks tillatt bebyggd areal er BYA=38%. Det kan tillates inntil 135enheter/leiligheter i felt FKB.

Det legges til rette for etablering av ny hotell-del med inntil 80 hotellrom i felt HO2. høydebestemmelsene er tilsvarende regulert som bestemmelsesområde. Utnyttelse er %BYA =60.

Bebyggelsen skal tilpasses terreng og omgivelser.

Det anlegges ny adkomstvei for nye fritidsleiligheter øst for eksisterende adkomst, med tilknytning til parkeringsanlegg under planlagte leilighetsbygg. Det anlegges gang og sykkelvei parallelt med adkomstvei.

Kryss fra FV351 planlegges oppgradert med tilrettelagt kryssing for myke trafikanter.

Konsekvensutredning

Planprogrammet ble vedtatt i Kommunestyret 01.09.22 og påpeker særlige utredningsbehov i tilknytning til følgende tema:

- Landskap (nær- og fjernvirkning)
- Naturmiljø (kartlegging)
- Trafikkvurderinger
- Andre samfunnsmessige virkninger
- ROS-analyse

Som følge av den politiske behandlingen i Kommunestyret ble følgende tillegg vedtatt:

«I tråd med kommunestyrets prinsippvedtak skal ulike omfang av utbyggingen vurderes innenfor de ulike utredningstema».

Påpekte utredningsbehov er synliggjort som del av planbeskrivelsen (Fra s.49).

Konklusjonen for de ulike temaene oppsummeres i egen tabell i planbeskrivelsen s.103/104.

Forslagsstillers har vurdert nåværende planforslag som det beste alternativet ut fra konsekvenser og gjennomførbarhet.

ROS analyse

Det er gjennomført ROS-analyse i henhold til DSB-sin veileder for dette.

Det er ikke avdekket i rød kategori (høy risiko) men flere i gul kategori (middels):

- Storm og orkan
- Urban flom/overvann
- Skred
- Brann i bygninger og anlegg
- Svikt i vannforsyning
- Svikt i avløpshåndtering/overvannshåndtering
- Svikt i nød og redningstjenesten.

Kommunedirektøren opplyser om at forslag til risikoreducerende tiltak er innarbeidet i planbestemmelsene for aktuelle tema. Se for øvrig ROS-analyse (vedlegg.4)

Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren har gjennomgått planforslaget. Nedenfor kommenteres hovedproblemstillingene i saken.

Landskapstilpasning

Det er lagt vekt på å legge nye fritidsbebyggelse parallelt med eksisterende bebyggelse mot øst. Eksisterende bebyggelse ligger noe høyere i terrenget og ny bebyggelse underordner seg bebyggelsen ved å at denne nedtrappes i terrenget. De bratte partiene ned mot fylkesveien forblir ubebygde og eksisterende vegetasjon vil reduserer fjernvirkningen av foreslått utbygging.

Foreslått ny hotell bebyggelse planlegges men en lavere bebyggelse i vest som så stiger mot øst, parallelt med dagens adkomstvei. Bygningshøydene er forsøkt tilpasset bakeforeliggende leiligheter for å redusere tap av utsikt.



Figur 7- Foreslått utvidelse av ny hotell-del

Øst for eksisterende bebyggelse legges det til rette for nye leilighetsbygg med 2 til 5 etasjer, i tillegg til sammenhengende parkeringsanlegg under terreng. Det er gitt bestemmelsesområder med ulike høydebestemmelser for å sikre at illustrerte høyder gjenspeiler hva som faktisk kan bebygges i de ulike områdene.



Figur 8 - Foreslått utvidelse av nye ferieleiligheter

Det er særlig nærvirkning og tap av utsikt og opplevelsen av landskapsrommet for eksisterende ferie-leiligheter som oppleves utfordrende. Dette gjør seg særlig gjeldende for leiligheter på bakkeplan vest for eksisterende hotell. Det aktuelle området ligger innenfor definert senterstruktur på Stabbestad og er en del av et større Resort. Det må på bakgrunn av dette kunne påregnes en viss grad av utvikling og fortetting i slike områder.

Kommunedirektøren mener det er gjort grep for å redusere denne påvirkningen. Foruten utvidelse av hotellet i vest, er nye ferie-leiligheter trukket mot eiendommens østre

avgrensning. Bebyggelsen trappes ned i terrenget og bidrar således til at utsikten for bakeforeliggende bebyggelse forringes minst mulig. Bygningshøydene er tilpasset eksisterende leiligheter i bakkant, slik at disse fortsatt vil ha utsyn og siktlinjer mot sjøen.

Teknisk infrastruktur

Det er flere begrensende faktorer mht. eksisterende infrastruktur i området. Under hele prosessen har dette vært et sentralt tema. Dette gjør seg særlig gjeldende mht. renskapasitet for eksisterende rensanlegg på Stabbestad. Dagens anlegg er ikke dimensjonert for fremtidig utvidelse og kan ikke håndtere den økte mengden det nå legges opp til. Kragerø kommune er i prosess med å utarbeide

plan for nytt hoved-rensanlegg, men dette arbeidet ligger fortsatt noen år frem i tid og man har derfor sett seg nødt til å vurdere alternative løsninger i påvente av dette. Det vil være behov for å utvide eksisterende rensanlegg. Eksakt hvordan dette arbeidet tenkes gjennomført mht. tekniske løsninger er ikke redegjort for på nåværende tidspunkt

Kommunens tilgjengelige vannressurser har for øvrig også vært et sentralt tema i planprosessen. Eksisterende hovedvannkilde på *Grøtvann* har i perioder med høyt forbruk, hatt negativ vannproduksjon, som bla. har medført restriksjoner på forbruk. Utover økning i innbyggertall i sommersesongen, har også lekkasje fra eksisterende nett påvirket dette negativt. Som følge av utbedring og utskiftning av eksisterende ledningsnett, har dette forholdet bedret seg og gitt en forbedret kapasitet. Vannbehovet for planlagt utbygging er beregnet og viser en total økning på 485PE. Virksomhet for VAR opplyser om at økt forbruk ikke vil utgjøre noen risiko mht. vannforsyning.

Kommunedirektøren viser til forslag til planbestemmelsene §2.1 *Rekkefølgekrav* og §2.2. *Dokumentasjonskrav* som bla. sikrer kapasitet og tekniske løsninger for vann- og avløp.

Forholdet til fylkesvei 351

Forholdet til eksisterende fylkesvei fv.351 er sentralt og viktig tema i planen, da spesielt strekningen fra Tangen i Sannidal til Stabbestad. Den aktuelle strekningen har vært mye diskutert og omtalt. Kommunestyret vedtok i sin behandling av planprogrammet 01.09.2022, sak 96.22 følgende;

«Planens konsekvenser for økt trafikk og belastning på fv.351 skal synliggjøres og vurderes».

Kommunedirektøren viser for øvrig til planbeskrivelsen (s 90) som omhandler dette tema.

Det er også utarbeidet et eget notat, se vedlegg.12 (Trafikktall Fv351).

Forslagsstiller, Kragerø kommune og Vestfold og Telemark Fylkeskommune avholdt dialogmøte vedrørende avklaringer rundt trafikkutredninger langs fv.351 den 29.09.2022.

Det ble konkludert med det måtte gjennomføres en trafiksikkerhetsinspeksjon av hele strekningen fra Tangen til Stabbestad, denne skulle utføres iht. Statens vegvesens håndbok V720. Formålet med dette arbeidet er å synliggjøre sårbare punkt langs strekker mht. trafiksikkerhet og definere utbedringstiltak.

Inspeksjonen skulle i utgangspunktet vært gjennomført før planen tas opp til behandling. Grunnet behov for tilpasninger og avklaringer i forhold til metodikk har dette arbeidet blitt utsatt. Forslagsstiller har også ytret ønske om å benytte kommende høringsperiode til å få relevante innspill som omhandler det aktuelle veg-strekket.

Kommunedirektøren opplyser om at dette har vært drøftet med vegmyndigheten i Fylkeskommunen som bekrefter å kunne akseptere en utsettelse av arbeidet med trafiksikkerhetsinspeksjonen.

Det har blitt innarbeidet rekkefølgekrav som sikrer at tiltak på/langs fv.351, skal være gjennomført i samsvar med gjennomføringsavtale.

Kommunedirektøren mener planen ivaretar forholdet til fylkesveien på en forsvarlig måte, da det vil bli stilt krav til utbedringer i samarbeid med fylkeskommunen som vegeier.

Tilknytning til eksisterende veg struktur

Flere alternativer til adkomst for utbyggingsområde er skissert og diskutert.

Kommunedirektøren var i utgangspunktet negativ til foreslått løsning, da denne vil medføre relativt store terrenginngrep. Planmyndigheten vurderte tidlig en potensiell forlengelse og utbedring av den private adkomstveien *Solheimsveien*, beliggende vest for planområde.

Dette er ikke lenger aktuelt, da man ikke har lyktes i komme til enighet med grunneier om denne løsningen. Flere alternativer er vurdert, disse er omtalt i planbeskrivelsen s.(x).

Forslaget som nå ligger til grunn, vil være fordelaktig mht. eksisterende bebyggelse, spesielt i anleggsperioden men også med hensyn til fremtidig trafikk. Adkomstveien legges parallelt med eksisterende adkomstvei til Kragerø Resort og stiger i terrenget via eksisterende «traktorsti», og avsluttes via kulvert som tilknyttes fremtidig parkeringskjeller. Lengdeprofil viser at planlagt stigning er brattere enn hva som anbefales (12,5%). Men vurderes likevel akseptabel ved at det innfører tiltak som holder veien isfri på vinteren.

Kommunedirektøren mener ny adkomstvei og særlig planlagt fortau skal tilgjengelig gjøres for allmenheten og at planforslaget må synliggjøre hvordan dette er tenkt løst. Det avsettes bestemmelsesområder parallelt med planlagt adkomstvei som sikrer gjenoppføring av vegetasjon. Kommunedirektøren er positiv til foreslått plangrep og mener dette på sikt vil redusere fjernvirkningen av terrenginngrepet når trær/vegetasjon oppnår en et viss volum/høyde. Det er også sikret krav til skjøtselsplan for områder avsatt til vegetasjonsskjerm.

Adkomstveien vil for øvrig kunne fungere som en «snarvei» for nærliggende boliger i *Solheimsveien*, noe som vurderes som positivt.

Eksisterende adkomst oppgraderes og sammenkobles eksisterende veg-situasjon med fortau. Dagens kryss mot fylkesvei oppgraderes med tilrettelagt kryssing mot eksisterende fortau mot nord og oppvekstsenter med videre tilknytning til buss/fergeforbindelse på Stabbestad.

Det er utarbeidet et trafikknotat og løsning for justert utforming av kryss ligger ved saken (vedlegg.11)



Kragerø kommune

Bygg og areal

Miljøkonsekvenser

Planområdet er kartlagt og vurdert i henhold til naturmangfoldloven.

Det ble ikke påvist verdifulle naturtypelokaliteter innenfor området. Skogene er artsfattige og unge med fattig bakkevegetasjon som er dominert av arter som Røsslyng, blåbær, tyttebær, gullris og smyle. Det ble gjort noen fugleobservasjoner (Vendehals, Svarthvit fluesnapper og Gråspurv).

Se for øvrig rapport biologisk kartlegging (vedlegg.13)

Økonomikonsekvenser

Ingen direkte økonomiske konsekvenser for Kragerø kommune utover økte skatteinntekter.

Næringsmessige konsekvenser

Som en av kommunens største private arbeidsplasser, vil utvidelsen bidra til å bevare eksisterende og samtidig skape rom for nye arbeidsplasser.

Selve utbyggingsfasen vil kunne generere aktivitet for lokalt næringsliv.

Andre konsekvenser

Ingen kjente konsekvenser

Konklusjon

Kommunedirektøren mener planforslaget er godt bearbeidet og følger opp føringer i tidligere vedtak (prinsippavklaring) på en god måte og belyser relevante problemstillinger på en tilfredsstillende måte, og anbefaler at planen legger ut til høring og offentlig ettersyn.