

Kragerø kommune

Arkivsak: XX
PlanID: 203
Sakstittel: Detaljregulering for Ft1, Kragerø resort – Stabbestad gbnr 11/315 m.fl.

Detaljregulering for Ft1, Kragerø resort – Stabbestad gbnr 11/315 m.fl. PLANBESTEMMELSER

Datert 07.12.2022, rev 30.06.2023
Godkjent av kommunestyret dd.mm.åååå i sak <sett inn sak>

1 GENERELT

1.1 Avgrensning av planområdet

Reguleringsbestemmelsene gjelder for regulert område som er vist med plangrense i plankartet i målestokk 1:1000 datert 24.02.2023.

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med planarbeidet er å videreutvikle Kragerø Resort og arealene tilknyttet resorten. Planen skal legge til rette for fritidsbebyggelse og enheter til hotell. Planen skal legge til rette for parkering for ny bebyggelse i p-kjellere under bygg.

1.3 Området reguleres for følgende formål (jfr. plan- og bygningslovens § 12-5 – 12-7)

Bebyggelse og anlegg

- | | |
|---------------------------------|------------|
| • Boligbebyggelse | B |
| • Fritidsbebyggelse konsentrert | FBK |
| • Hotell/overnatting | HO1 og HO2 |
| • Golfbane | GO |
| • Uteoppholdsareal | UTE |

Samferdsel og teknisk infrastruktur

- | | |
|-----------------------------------|------------------|
| • Veg | o_V |
| • Kjøreveg, offentlig | o_KV1 – o_KV2 |
| • Kjøreveg, felles | f_KV3-f_KV5 |
| • Fortau | o_FO1-o_FO4, FO5 |
| • Annen veggrunn – teknisk anlegg | AVT1-AVG7 |
| • Annen veggrunn – grøntareal | AVG1-AVG4 |

Grønnstruktur

- Blå/grønnstruktur (vegetasjonsskjerm) BG1-BG2

Landbruk-, natur- og friluftsområde

- Landbruk-, natur- og friluftsområde LNFR

Bestemmelsesområder

- Utforming #1 - #6
- Midlertidig bygge- og anleggsområde #7 - #8

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgekrav

Før det gis rammetillatelse for tiltak i HO2 eller FBK skal det foreligge en teknisk løsning for å sikre vann – og avløpskapasitet som er godkjent av Kragerø kommune.

2.1.1 Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak i HO2 eller FBK skal det:

- inngås gjennomføringsavtale med veieier VTFK for ny utforming av kryss i o_KV2 mot o_KV1 og tiltak i o_KV1
- være gjennomført en TS-inspeksjon for Fv. 351 på strekningen Tangen-Stabbestad etter Statens vegvesens håndbok V720 og inngått gjennomføringsavtale med veieier VTFK for aktuelle utbedring og sikkerhetstiltak nevnt i punkt 2.1.2.

2.1.2 Før det gis brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak i HO2 eller FBK skal:

- følgende tiltak på/langs Fv. 351 være gjennomført (det vises til rapport fra TS-inspeksjon for Fv. 351 Tangen-Stabbestad datert 13.06.2023)
 1. utbedring av rekkverk mellom avkjørsel til Ørvikveien 323 og krysset Fv351/Stabbestadveien.
 2. utbedre skilting av krappe kurver i tråd med beskrivelse i kapittel 7 i rapport fra TS-inspeksjon (13 kurver angitt i liste).
 3. utbedre sikt angitt i avvik nr 189 i rapport fra TS-inspeksjon.
- Ny utforming av kryss i o_KV2 mot o_KV1 og tiltak i o_KV1 være ferdig opparbeidet iht gjennomføringsavtale.
- Fortau i felt o_FO1 og o_FO2 være ferdig opparbeidet.
- Uteområder tilhørende bebyggelsen være opparbeidet i henhold til utomhusplan, jf punkt 2.3.1.
- Det være tilstrekkelig kapasitet på kommunalt vann- og avløpsnett for det tiltaket som omsøkes.

2.2 Dokumentasjonskrav

2.2.1 Detaljert Utomhusplan 1:200

Ved søknad om byggetillatelse for HO2 eller FBK skal det oversendes en detaljert utomhusplan for det aktuelle feltet eller byggetrinnet. Detaljert utomhusplan skal vise innkjøring med tilfredsstillende sikt, opparbeidelse av uteareal, biloppstillingsplasser, oppstillingsplass for brannbil, trapper, terrengmurer og terrengbearbeiding. Sikringstiltak mot golfbanen skal være en del av utomhusplanen for FBK. Gjelder ikke søknad iht. plan- og bygningsloven § 20 -1 punkt e og m.

2.2.2 Skjøtselsplan for vegetasjon

Før det gis rammetillatelse for tiltak i FBK skal det foreligge en skjøtselsplan for vegetasjonen i felt BG1 og BG2.

2.2.3 Teknisk Plan

Før det gis igangsettelsestillatelse for HO2 eller FBK skal det foreligge godkjent kotesatt teknisk plan godkjent av kommunen ved kommunalteknikk som viser opparbeidelse av fortau, framføring av vann- og avløpsledninger, det skal ved behov redegjøres for flytting av eksisterende avløpsledninger, strømforsyning og annen teknisk infrastruktur. Anleggsmelding for kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen før igangsettelsestillatelse for slike anlegg kan gis.

Før det gis igangsettelsestillatelse for HO2 eller FBK skal det foreligge detaljert gjennomføringsplan for tiltak som berører fylkesvei i kryssområdet fv. 351/Stabbestadveien som er godkjent av Vestfold og Telemark fylkeskommune.

2.2.4 Overvann

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak i HO2 og FBK skal det foreligge en overvannsplan. Overvannsplanen skal godkjennes av Kragerø kommune v/kommunalteknikk. Overvann skal i hovedsak håndteres på egen grunn.

2.2.5 Netteier

Før igangsettingstillatelse gis i felt HO2 og FBK skal netteier kontaktes for avklaring om hvordan ny bebyggelse skal forsynes med elektrisk strøm og for å avklare hensyn i anleggsperioden.

2.3 Automatisk freda kulturminner

Om det viser seg først mens arbeidene er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. kulturminneloven § 8 andre ledd).

2.4 Energibruk i bygg

Det skal redegjøres for de vurderingene som er gjort for å oppnå redusert energibruk, klimagassutslipp og bruk av alternative, fornybare energikilder. En andel av oppvarming skal skje med fornybar energi.

2.5 Støy

Retningslinje T-1442/2021 tabell 2 gjøres gjeldende for planen. For anleggsperioden gjøres tabell 4 i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) gjeldende.

2.6 Luftforurensning

Det skal utarbeides en vurdering av hvilke konsekvenser anleggsarbeidet vil ha mht. støv/luftforurensning iht. kapittel 6.2 i retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520).

2.7 Lekeareal

Det skal opparbeides et lekeareal som kan benyttes av leilighetseiere i FBK i en avstand på maksimalt 750 meter fra fritidsboligene. Arealet skal minimum opparbeides med sitteplasser, og installasjoner for de minste barna.

3. REGULERINGSFORMÅL

3.1 Generelle krav for byggeområdene

Bebyggelsen skal tilpasses terreng og omgivelser. Der en i anleggsfasen må fjerne eksisterende terreng for å få etablert bygninger skal det etableres nytt terreng inn mot ny fasade som tilpasser seg det omkringliggende tilgrensende terrenget.

Fasadematerialer skal i hovedsak være tre med innslag av mur/betong. Det skal benyttes avdempede farger i form av mørke naturfarger og naturmaterialer. Ny bebyggelse skal etableres med grønne tak i form av sedum eller tilsvarende. Innenfor #3 og #4 tillates ordinære tak og solceller på tak.

Tekniske anlegg som nettstasjon, pumpestasjon, vannmagasin/utjevningstank tillates etablert i byggeområdene enten integrert i annen bebyggelse eller som frittstående bygg. Tekniske anlegg skal søkes plassert slik at de blir minst mulig synlig i omgivelsene.

3.2 Boligbebyggelse (B)

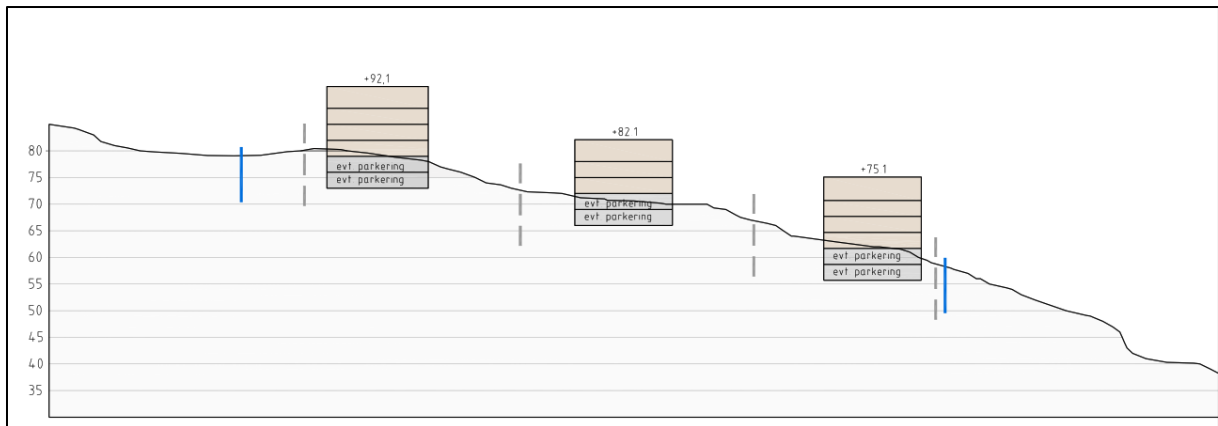
Arealet er del av eksisterende boligeiendommer.

3.3 Fritidsbebyggelse – konsentrert (FBK)

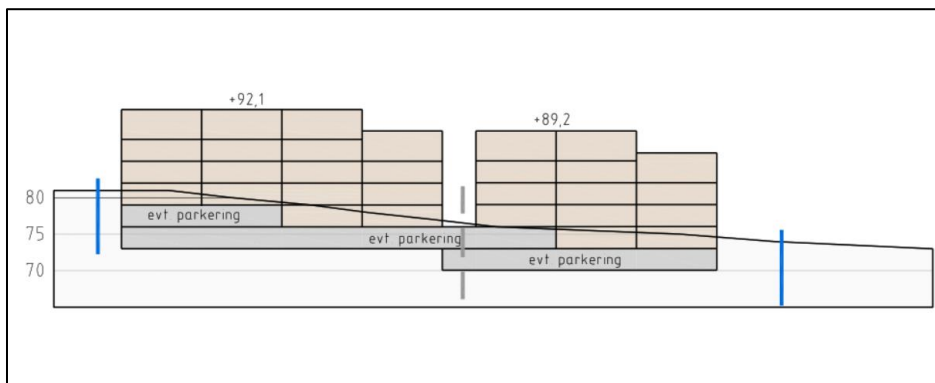
- a) Arealet kan benyttes til fritidsbebyggelse i form av leilighetsbygg, flermannsbolig og rekkehus.
- b) Det kan etableres parkeringskjeller/underetasje(r) for parkering. Mindre deler av parkeringsanlegget tillates med fasade over terreng.
- c) Byggegrenser er angitt på plankartet. Der byggegrense ikke er vist er byggegrense lik formålsgrense. Bygninger er begrenset av byggegrense, men terrengendringer kan gjøres inn til formålsgrense. Forstøtningsmurer kan etableres i formålsgrense. Ramper og trapper kan etableres utenfor byggegrense, men skal være innenfor formålsgrense. Innenfor byggegrensene er det gitt bestemmelsesområder med høydebegrensninger.
- d) Maks tillatt bebygd areal er BYA = 38%.
- e) Det tillates etablering av bygg med flate tak eller pulttak. Maksimale byggehøyder er angitt i punkt 4 Bestemmelsesområder.
- f) Det kan etableres inntil 135 enheter/leiligheter i feltet.
- g) Antall parkeringsplasser for bil skal være minst 1 plass per enhet.
- h) Området tillates bygget ut etappevis.
- i) Renovasjon skal løses i felles anlegg ved Kragerø Resort.

Utbyggingen i felt FBK skal følge prinsippene i illustrasjonene nedenfor.

Snitt nord/syd viser hvordan bygningsmassen skal legges i terrenget og i forhold til hverandre. Første leilighetsetasje skal etableres så nær eksisterende terreng som mulig. Leilighetsbyggene skal legges slik at det blir gode uterom/grøntarealer mellom byggene.



Prinsipp for avtrapping for bestemmelsesområdene #3 og #4 er vist i snitt nedenfor. Bebyggelsen skal trappes ned med minimum 3 meter innenfor hvert av disse bestemmelsesområdene. Dybde på avtrapping skal være minimum 4 meter.



3.4 Hotell HO1 og HO2

HO1

Feltet omfatter eksisterende hotell med tilhørende bevertning og anlegg, samt 42 leiligheter. Det tillates utvidelse av eksisterende anlegg med inntil 1000 kvm BYA. Maksimal gesimshøyde er 12m fra gjennomsnittlig planert terreng.

HO2

I feltet kan det etableres hotell med inntil 80 hotellrom. Det tillates etablering av bygg med flate tak eller pulttak. Maksimale byggehøyder er angitt i punkt 4 Bestemmelsesområder. Det tillates p-kjeller under ny bebyggelse, innenfor gitt byggegrense. Deler av parkeringsanlegg tillates med fasade over terreng.

Avkjørsel til feltet er vist med avkjørselspil. Avkjørsel kan flyttes østover i Stabbestadveien, men angitt punkt er det punktet lengst vest som kan tillates.

Maksimal utnyttelse for feltet er %BYA = 60%.

3.5 Golfbane

Feltet omfatter deler av eksisterende golfbane.

3.6 Uteoppholdsareal - UTE

Omfatter felles grøntanlegg for eksisterende hotell og leiligheter.

3.7 Veg

O_V omfatter deler av eksisterende golfbilveg langs Stabbestadveien. Arealet kan benyttes til kombinert golfbilveg og gangvei.

3.8 Kjøreveg

O_KV1

Omfatter deler av eksisterende fv.351.

O_KV2

Omfatter deler av Stabbestadveien. Arealet legger til rett for endret utforming av kryssområdet og innkjøring til p-anlegg i fjell.

F_KV3

Omfatter eksisterende felles adkomst til Kragerø resort.

F_KV4

Omfatter eksisterende adkomst for gående, golfbil og utrykningskjøretøy.

F_KV5

F_KV5 kan etableres som adkomstvei for FBK. Det kan gjøres justering av veilinjen på inntil 2 meter for å forbedre terrengtilpasning. Deler av adkomstveien kan etableres i kulvert.

3.9 Fortau – o_FO1, o_FO2, o_FO3, o_FO4 og FO5

o_FO1 er areal for nytt fortau langs Stabbestadveien. Fortau skal etableres med bredde minimum 2,5m.

o_FO2 er areal for endret/nytt fortau i kryssområdet mot fv. 351. Fortau skal etableres med bredde minimum 2,5m.

o_FO3 er areal for fortau langs Fv. 351. Fortau skal etableres med bredde minimum 2,5m.

o_FO4 er eksisterende fortau på nordsiden av fv. 351.

FO5 er areal for fortau. Fortau kan etableres med bredde 2 meter. Areal kan benyttes til justering av vei dersom en ikke etablerer fortau.

3.10 Annen veggrunn – teknisk anlegg

AVT1 og AVT2

Feltene er areal for fjellskjæringer og sideareal til vei.

AVT3-AVT7

Regulert areal til rabatt.

3.11 Annen veggrunn – grøntareal

Sideareal langs Stabbestadveien til skråningsutslag, snøopplag og sikt.

3.13 Grønnstruktur (vegetasjonsskjerm)

BG1 og BG2

Arealene skal opprettholdes som grøntområder. Vegetasjon skal bevares som landskapselement. Det tillates tynning i BG1 mellom FBK og KV5. I BG2 skal vegetasjonen skjøttes i tråd med

skjøtselsplan. Det tillates tiltak mot fortau og vei i form av fjellsikring, rensk og etablering av avskjærende grøfter.

3.14 LNFR

Området skal skjøttes i tråd med eksisterende skjøtselsavtale med grunneier. Innenfor området tillates opparbeidelse av gruset sti.

4. BESTEMMELSESONRÅDER

4.1 Utforming (#1-#6)

Maksimalt tillatte byggehøyder er angitt nedenfor. Byggehøyder er gitt som maksimale kotehøyder. Det tillates overbygg for heishus inntil 1,5m over maksimale byggehøyde på inntil 18 m² i #6. Det tillates solcellepaneler på tak inntil 0,5m over gitte byggehøyder i #3 og #4.

Bestemmelsesområde #1 til #4 gjelder i felt FBK. Bestemmelsesområde #5 og #6 gjelder i felt HO2.

#1

Innenfor bestemmelsesområde er maksimal byggehøyde kote +75,1. Det tillates inntil 4 leilighetsetasjer over p-kjeller.

#2

Innenfor bestemmelsesområde er maksimal byggehøyde kote +82,1. Det tillates inntil 4 leilighetsetasjer over p-kjeller.

#3

Innenfor bestemmelsesområde er maksimal byggehøyde kote +92,1. Det tillates inntil 5 leilighetsetasjer over p-kjeller.

#4

Innenfor bestemmelsesområde er maksimal byggehøyde kote +89,2. Det tillates inntil 5 leilighetsetasjer over p-kjeller.

#5

Innenfor bestemmelsesområde er maksimal byggehøyde kote +67,7.

#6

Innenfor bestemmelsesområde er maksimal byggehøyde kote +71,8, med unntak av heishus. Innenfor området skal det være varierende høyde for å skape siktsoner for bakenforliggende bebyggelse. Formålet med varierende høyde er å hindre en bygningskropp med kontinuerlig høyde som gir et kompakt uttrykk. Illustrasjoner i planbeskrivelsen er retningsgivende.

#7

Arealene i bestemmelsesområde er midlertidig anleggsområde. Arealene kan benyttes i anleggsfasen for å etablere veianlegg/skjæringer. Arealene skal revegeteres med stedegen vegetasjon etter gjennomført anleggsperiode.

#8

Arealet i bestemmelsesområdet er midlertidig anleggsområde. Det tillates fjerning av vegetasjon og terrengendringer i arealet i anleggsperioden for å etablere ny bebyggelse i FBK. Etter gjennomført anlegg skal terreng tilbakeføres og revegeteres med stedegen vegetasjon.

5. PRIVATE AVTALER

Det er ikke tillatt ved privat servitut å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.