



Kragerø kommune, Enhet for bygg og areal  
Postboks 128  
3791 KRAGERØ

## Uttalelse med innsigelser til endring av reguleringsplan for Borteid - gnr/bnr 23/2,15,24 m.fl. - Kragerø kommune

Vi viser til planforslag mottatt her 02.04.2009, og avtale om utsatt høringsfrist til 13.05.2009. Planen er behandlet av Fylkesmannens fagavdelinger som uttaler seg samlet:

### Miljøvern faglige vurderinger

#### Avgrensning av byggeområder for bolig og fritidsbolig i 100-metersbeltet

Planen har flere områder med eksisterende boliger og fritidsboliger der relativt store arealer i strandsonesammenheng er lagt ut til byggeområder i 100-metersbeltet til sjø, og som i utgangspunktet åpner for ny bebyggelse. Kommunens intensjon og planens bestemmelser er imidlertid at disse eiendommene ikke kan bygges videre med nye hytter eller boliger. Byggeforbudet i 100-metersbeltet skal likevel legges til grunn i arealplaner, og det må være sammenheng mellom arealbrukskategoriene i plankartet og faktisk planlagt bruk. Når områder legges ut til byggeområder, bør det kunne påregnes at arealene kan bebygges, noe som ikke er tilfelle i denne planen. At det blir oppfattet slik, er forslag om to nye fritidsboliger i byggeområde FB9 et eksempel på. Avgrensningene kan derfor over tid bidra til en utvikling i strandsonen som er i strid med gjeldende statlig arealpolitikk.

**Fylkesmannens miljøvern avdeling har innsigelse til avgrensning av byggeområder for fritidsbolig og bolig som grenser til sjø. Det gjelder FB1, FB2, FB4, FB6, FB7, FB9, FB13, FB16, FB17, B1, B2, B3 og B4.** Innsigelsen er begrunnet med Rikspolitiske Retningslinjer for Oslofjorden med hensyn til landskapsverdi, allment friluftsliv og biologisk mangfold.

#### Småbåthavn på Sæteren

Planen legger til rette for en vesentlig utvidelse av småbåthavn på Sæteren, med omregulering fra friluftsområde i sjø til privat småbåthavn. Både kommunen og Fylkesmannen har hatt fokus på at nye båtanlegg og vesentlige utvidelser skal vurderes i overordnet plan, da båtanlegg generelt utgjør en betydelig andel av de tiltakene som fører til nedbygging i strandsonen. Det gjelder ikke minst i Kragerø der det har vært mange nyetableringer og utvidelser de siste årene. Gjeldende kommuneplan legger ikke til rette for en vesentlig utvidelse ved Sæteren. For å avvike fra kommuneplanen må konsekvensvurderinger tilsi at tiltaket ikke vil gi vesentlig negativ miljøeffekt. Vi kan ikke se at det foreligger noen konsekvensvurdering som tilsier det. I tillegg kommer at anlegget synes å kreve store arealer i forhold til antall båtplasser.

**Fylkesmannens miljøvern avdeling har innsigelse til utvidelse av område for privat småbåthavn på Sæteren. Det gjelder både småbåtanlegg i sjø og på land.** Innsigelsen er begrunnet med Rikspolitiske Retningslinjer for Oslofjorden, med hensyn til landskapsverdi og allment friluftsliv.

### **Næringsrelaterte tiltak sørvest i planområdet**

Fylkesmannen har ved tidligere planendring ikke hatt innsigelser til utvikling av reiselivsbasert næring og boliger i dette området, blant annet ved omregulering av Kragerø Trebåtbyggeri. Dette er akseptert som et plangrep for blant annet å holde igjen på nedbygging av andre mer naturpregete strandarealer i planområdet. Vi vil likevel som et faglig råd anbefale at kommunen nøye vurderer bryggeutvidelser ut for FB14 og IF1. Det samme gjelder bølgebryter ut for FB17 og plassering av to nye boder i samme byggeområde. Videre synes det noe uklart hvorvidt det faktisk er gitt byggetillatelse til omtalte sjøbu på 100 kvm i tilknytning til FB17, der det fra forslagsstiller sin side er lagt fram plan for utleieleiligheter i loftsetasjen. Status for dette må bringes på det rene, og håndteres i planen sammen med spørsmål om loftsleiligheter.

### **Andre forhold knyttet til strandsonevernet**

Miljøvernavdelingen merker seg at kommunen har tatt ut foreslåtte byggetiltak i 100-metersbeltet som dersom de hadde kommet på høring, ville utløst innsigelse. Det er samtidig åpnet for noen byggetiltak lenger inn. For disse tiltakene forutsetter vi at kommunen har gjort nødvendige vurderinger i forhold til gjeldende statlig arealpolitikk.

Med hilsen

Morten Johannessen  
Avdelingsdirektør

Ragnhild Iversen  
rådgiver