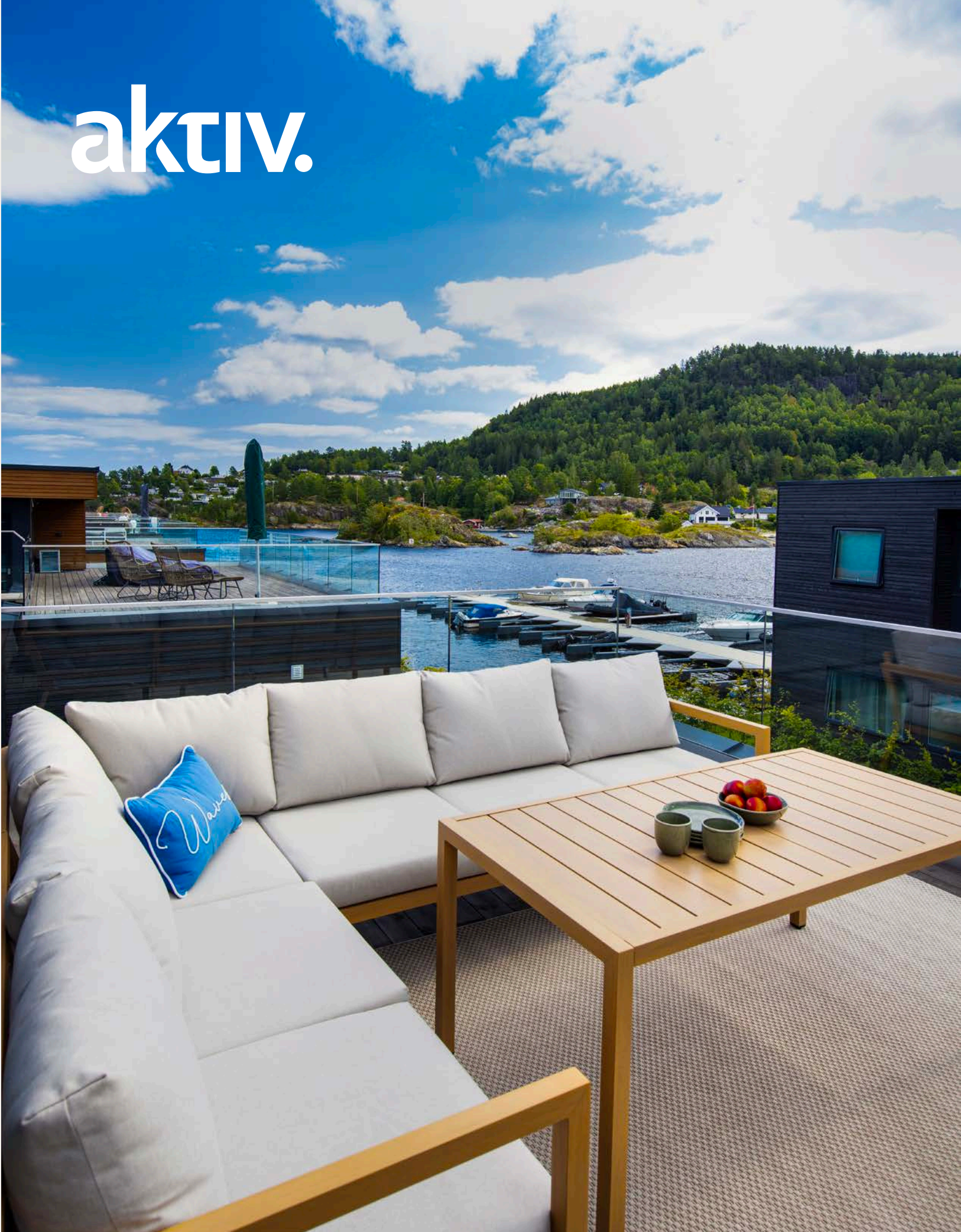




aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.





Daglig leder / Eiendomsmegler

Ronny Jørstad

Mobil 413 20 888
E-post ronny.jorstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø
Kirkegata 26, 3791 Kragerø. TLF. 35 98 68 18



Eiendomsmegler

Nora Eikeland

Mobil 46 42 09 26
E-post: nora.eikeland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø
Kirkegata 26, 3791 Kragerø. TLF. 35 98 68 18

Hellesundveien 5

Innholdsrik, ny fritidsbolig med 4 soverom, 2 stuer og 2 bad/wc. Spektakulært beliggende tett på Hellefjorden med to egne båtplasser, kjørevei til døra og sol fra morgen til kveld. Flotte fellesområder med strandpromenade, lekeplass og sandstrand. Det er ca. 2 km til nærmeste dagligvareforretning, og Kragerø sentrum ligger kun 10-12 minutter unna, uavhengig om du ønsker å benytte båten eller bilen.

Nærmest rett utenfor døren finner du et variert og "uendelig" turterreng, og noen hundre meter fra eiendommen kan du komme inn på Kyststien, som er delt i 3 distanser, og totalt mer enn 40 km lang! Fra eiendommen kan man i tillegg følge en sti opp til Svarttjenn, og herfra videre til utsiktspunktet Leiken. Skarbo Vel har laget en flott tur- og grillplass som er åpent for alle.

Innhold

Velkommen	4
Om eiendommen	6
Ferdigattest	80
Tegninger	82
Matrikkelbrev	89
Reguleringsplan	99
Detaljregulering	160
Forbrukerinformasjon	177
Budskjema	178

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 8 900 000,-	Soverom:	4
Omkostn.:	Kr 223 850,-	Antall rom:	6
Total ink omk.:	Kr 9 123 850,-	Gnr./bnr.	Gnr. 16, bnr. 183
Selger:	Hege Gaarder Pedersen	Oppdragsnr.:	1302240185
	John Erling Mysen		
Salgsobjekt:	Fritidseiendom		
Eierform:	Eiet		
Byggeår:	2023		
BRA-i/BRA Total:	108/108 m²		
Tomtstr.:	367.7 m²		

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 108 m²
BRA totalt: 108 m²

Bruksareal fordelt på etasje

- 1. etasje
BRA-i: 75 m² Entre, stue/kjøkken, 2 soverom, bad, teknisk rom.
- 2. etasje
BRA-i: 33 m² Stue, 2 soverom, bad.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

367.7 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 367 kvm. Tomten er opparbeidet med sørvendte uteplasser i form av terrasse og plen, avsluttet med hekk mot sør og øst.

Langs sjøen er det etablert en strandpromenade i form av allment tilgjengelige gangbrygger. Like ved ligger områdets nye, barnevennlige sandstrand, som tomten grenser til. Rett nord for stranden vil det bli satt opp et bygg som erstatning for tidligere båthus/sjøbod.

Fellesområdet er ferdig opparbeidet med gangstier, båtplasser og fellesstrand. Lekeplass med husker og andre apparater finnes et par hundre meter fra hytta.

Beliggenhet

Hellesundveien 5 har en spektakulær beliggenhet i Kragerø, tett på Hellefjorden med to egne båtplasser, kjørevei til døra og sol fra morgen til kveld. Det er ca. 2 km til nærmeste dagligvareforretning, og Kragerø sentrum ligger kun 10-12 minutter unna, uavhengig om du ønsker å benytte båten eller bilen.

Hellesund er et ferieparadis for hele familien. Om du liker vannsport som dykking og vannski, fiske eller rett og slett trives best med en pose ferske reker og et glass hvitvin på takterrassen, så er Hellesund stedet for nettopp dette. Her kan du nyte late sommerdager eller legge ut på en båttur, og utforske Kragerøs varierte og spennende skjærgård. Kajakk egner seg også svært godt i Kragerøs skjærgård. Her vil du komme tett på fugle-og dyrelivet i fjæra. Området rundt blant annet Langøy, Skåtøy og Gumøy byr på lune viker og grunne sandbanker som kan oppleves fra kajakken.

Nærmest rett utenfor døren finner du et variert og "uendelig" turterreng, og noen hundre meter fra eiendommen kan du komme inn på Kyststien. Kyststien er over 40 km lang, og er delt i 3 distanser. Stien strekker seg fra Bamblegrensen i nord-øst, helt til Risørgrensen i sør. Fra eiendommen kan man i tillegg følge en sti opp til Svarttjenn, og herfra videre til utsiktspunktet Leiken. Skarbo Vel har laget en flott tur- og grillplass som er åpent for alle. Rundt Hellesund er det flere offentlige badestrender som eksempel Terjesen og Slerva. Ønsker du å bade i ferskvann er det kun 10 minutter i bil til Hullvann, som er et populært padlevann.

Adkomst

Det er god adkomst til hyttene med både bil og båt,

og du kan kjøre helt til døra. Fra Oslo / Kristiansand tar det kun i overkant av 2 timer i bil. Ta av E-18 og kjør mot Kragerø. Følg deretter skilter mot Helle. Fra Helle tar man veien til høyre mot Fossing og kjører 1,6km. Hellesund ligger på høyre side av veien, det er skiltet ved veien.

Bebyggelsen

Området består av fritidsboliger og eneboliger. Det er regulert inn flere byggetrinn, se mer informasjon under regulering.

Bygningssakkyndig

Kevin Hunter Nielsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsboligen fremstår moderne og lekker, hvor store vinduer, praktiske løsninger og materialvalg i høy kvalitet er vektlagt. Hytta har 4 soverom og 2 bad, teknisk rom samt stue og loftstue. Hytta har carport og sportsbod.

Innhold

Fritidsboligen går over to plan og inneholder:

- 1. etasje: gang, bad, bod/teknisk rom, stue/kjøkken og to soverom.
- 2. etasje: loftstue, 2 soverom og bad.

Egen carport, samt sportsbod i tilknytning til carport.

Uteplasser i form av terrasse på bakkeplan og takterrasse på hele 43kvm. Begge uteplasser ligger mot sør med fine sol- og utsiktsforhold.

Standard

Hellesund er definisjonen på et norsk sommerparadis! Lekker, nyere sjøhytte beliggende idyllisk til i sjøkanten med solrik terrasse på bakkeplan, og takterrasse med fantastisk sjøutsikt utover Hellefjorden. Hytta har to tilhørende båtplasser i felles bryggeanlegg, båtplass nr. 7 og 22.

Leveranser utføres i henhold til gjeldende forskrifter. Teknisk forskrift TEK'17 er gjeldende for dette prosjektet. Der ikke annet fremgår av kontrakt, beskrivelser eller tegninger, gjelder Norsk Standard NS 3420 normalkrav til toleranser for ferdige overflater i bygninger, ref. fellesbestemmelser del 1. Leveransebeskrivelse ligger vedlagt i prospekt.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Fiberkabel som gir mulighet for TV- og nettpakker. Se www.kragerobredband.no/hellesund for priser.

Parkering

Det medfølger to båtplasser i fellesanlegg, båtplass nr. 7 og 22. Nr. 7 er en "jolleplass", og 22 er en god båtplass med ca. 3,3 meter bredde CC (lysåpning = ca 3,0 meter).

Fritidsboligen har egen carport, samt mulighet for

én biloppstillingsplass på egen tomt. Carport med el-billader.
Det er opparbeidet gjesteparkeringsplass på området.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med varmekabler i gulv i gang, bad, teknisk rom/innvendig bod og oppholds rom. Ingen varmekilder i soverom.

Hytta leveres med luft til luft varmepumpe med kjøling.

Strømforbruket i 2025 var på 10300kWh.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 9 500 000

Kommunale avgifter

Kr 16 130

Kommunale avgifter år

2026

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann, kloakk og renovasjon.

Eiendomsskatt

kr 23 000

Eiendomsskatt år

2026

Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 2 370 000

Formuesverdi primær år

2026

Andre utgifter

Stipulert felleskostnader knyttet til bryggeanlegget anslås til årlig kr 500 pr breddemeter (kr 1 500,- pr. båtplass). Slik avgift er ment å dekke drift og vedlikehold av bryggeanlegget inkl. kostnader til strøm og vann, forsikring av anlegget, samt opparbeidelse av en liten buffer for fremtidige utbedringer. Det er pliktig medlemskap i bryggeforening, som skal etableres for å eie og drifte anlegget, evt. medlemskap i velforening dersom det er velforeningen som skal eie og drifte bryggeanlegget.

Velforening

Det må etableres sameie og velforening som skal eie og drifte fellesområdene innenfor reg.området Hellesund. Dette gjelder interne veier, med vedlikehold og brøyting, drift og vedlikehold av grøntområder, strandområde, badebrygger, gangbrygger med mer. Stipulerte kostnader i denne

forbindelse utgjør kr 1 500,- pr. mnd pr. fritidsbolig.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon

ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 16, bruksnummer 183 i Kragerø kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Boligen leveres fri for pengeheftelser. Det er tinglyst fire dokumenter under "heftelse". Kjøpers bank vil få prioritet bak disse. Utskrift av tinglyste servitutter kan fås ved henvendelse til megler. I tillegg aksepter kjøper at det på eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, drift og vedlikehold av energi nettverk m.m.

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver.

Erklæring/avtale - dok.nr 901574

Overført fra: Knr:3814 Gnr:16 Bnr:24

Gjelder denne registerenheten med flere

Dette er en ikke spesifisert heftelse. Den henspeiler seg til hovedbølet, gnr. 16, bnr. 1 (eiendommen bnr. 24 er skilt ut i fra), og utgjør en "samlepost" med de tinglyste bestemmelsene på bnr. 1. Disse tinglyste bestemmelsene er ikke innhentet eller vurdert. Mest sannsynlig har disse ingen relevans for

eiendommen.

Erklæring/avtale - dok.nr. 1846 - tinglyst 12.12.1963

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:3814 Gnr:16 Bnr:24

Gjelder denne registerenheten med flere

Erklæring/avtale - dok.nr. 168 - tinglyst 21.04.1982

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:3814 Gnr:16 Bnr:24

Gjelder denne registerenheten med flere

VEGVESENTES BETINGELSER: Dette utgjør to dokumenter som er 40 og 60 år gamle. Det er vilkår som den gang ble gitt fra vegvesenet. Det antas at disse ikke har noen betydning for fritidsboligene. Dokumentene kan uansett fås ved henvendelse megler.

Erklæring/avtale - dok.nr 670331 - tinglyst

21.06.2022

Overført fra: Knr:3814 Gnr:16 Bnr:24

Gjelder denne registerenheten med flere

Eierne av gnr 16, bnr 24 og gnr 16, bnr 43 i Kragerø

kommune plikter å sørge for sikkerhet og

vedvarende drift og vedlikehold av allment

tilgjengelige arealer

Gjelder også for senere fradelte parseller

Registrering av grunn - Dok.nr. 744832 - tinglyst

06.07.2022

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3814 Gnr:16 Bnr:24

Dette er dokumentet fra når eiendommen ble fradelt hovedbølet i 2022.

Bestemmelse om adkomstrett - dok.nr 744854 -

tinglyst 06.07.2022

Rettighet hefter i: Knr:3814 Gnr:16 Bnr:24
Rettighet hefter i: Knr:3814 Gnr:16 Bnr:179
Rettighet hefter i: Knr:3814 Gnr:16 Bnr:180
Rettighet hefter i: Knr:3814 Gnr:16 Bnr:181
Rettighet hefter i: Knr:3814 Gnr:16 Bnr:182
Rettighet hefter i: Knr:3814 Gnr:16 Bnr:183
Rettighet hefter i: Knr:3814 Gnr:16 Bnr:184
Rettighet hefter i: Knr:3814 Gnr:16 Bnr:185
Rettighet hefter i: Knr:3814 Gnr:16 Bnr:186
Rettighet hefter i: Knr:3814 Gnr:16 Bnr:187
Rettighet hefter i: Knr:3814 Gnr:16 Bnr:188
Rettighet hefter i: Knr:3814 Gnr:16 Bnr:189
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere
Dokumentet gir gnr. 16, bnr. 24 og 179 - 181 og 183-187 i Kragerø, og alle eiendommer utskilt fra disse, gjensidig rett til adkomst over hverandres eiendommer i forbindelse med bygge- og vedlikeholdsarbeider på egen eiendom.

Bestemmelse om veg - dok.nr. 744896 - tinglyst 06.07.2022
Rettighet hefter i: Knr:3814 Gnr:16 Bnr:24
Rettighet hefter i: Knr:3814 Gnr:16 Bnr:182
Rettighet hefter i: Knr:3814 Gnr:16 Bnr:188
Rettighet hefter i: Knr:3814 Gnr:16 Bnr:189
Gjelder denne registerenheten med flere
Eiendommen har tinglyst veirett over gnr. 16, bnr. 24 i Kragerø kommune.

Bestemmelse om vann/kloakk - dok.nr 744896 - tinglyst 06.07.2022
Rettighet hefter i: Knr:3814 Gnr:16 Bnr:24
Rettighet hefter i: Knr:3814 Gnr:16 Bnr:182
Rettighet hefter i: Knr:3814 Gnr:16 Bnr:188
Rettighet hefter i: Knr:3814 Gnr:16 Bnr:189
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

Eiendommen har rett til å ha og vedlikeholde private vann- og avløpsledninger over gnr. 16, bnr. 24 i Kragerø kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 07.06.2023.
Ferdigattest ligger vedlagt i prospekt. Tegninger ligger også vedlagt i prospekt, disse stemmer med dagens løsning.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
07.06.2023.

Vei, vann og avløp
Fritidsboligen er tilknyttet vann og avløp via offentlige ledninger fra Kragerø kommune. Det er privat tilførselsvei fra kommunal vei.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse (feltbetegnelse BFR4). I tillegg ligger eiendommen innenfor skravert område med hensynssone "H320 faresone flom" og "H390 Annen fare". I reguleringsbestemmelsene står det at området skal på det lavtliggende areal, slik det fremgår av plankartet tas hensyn til potensiell flomfare. Sistnevnte faresone "H390" gjelder for areal hvor det er gjort funn av forurenset grunn. «H390» antas å ha sammenheng med at dette er en gammel sagbrukstomt. Området vest og nord for fritidsboligene er regulert til bolig, her vil det bli satt opp nye boliger/leiligheter/flermannsboliger, evt. fritidsboliger ved omregulering.

Eiendommen er en del av "detaljregulering for Hellesund gnr. 16, bnr. 24 M. FL (planid. 2020162, sist revidert 13.02.2020) og reguleringsplan for "Hellesund" rev. 22.11.2018 (PlanID 162).

I området hvor denne fritidsboligen ligger er det regulert til fritidsformål, og har fått plankoder BFR1, BFR3 og BFR4. På BFR1 kan det oppføres 4 nye frittliggende fritidsboliger, på BFR3 kan det oppføres 2 nye frittliggende fritidsboliger og på BFR4 5 nye frittliggende fritidsboliger. Felles for områdene er blant annet følgende: Fritidsboligene kan oppføres med BYA 85m2. Mønehøyde/gesims er 6,0 m over GPT. Carport/garasje kan inneholde sportsbod min BRA 5m2. Det er regulert for sjøbod med BYA inntil 8 m2, men dette arealet er allerede innlemmet i carport.
I tillegg til disse 11 fritidsboligene, er tilgrensede areal vest og nord regulert til bolig. Her vil det bli oppført ene-, og flermannsboliger. Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i reguleringskart, detaljregulering og reguleringsplan. Detaljregulering og reguleringskart ligger i prospekt. Reguleringsplan kan fåes ved henvendelse megler. Enkelte av de gjenværende tomtene/områdene kan bli omregulering til fritidsformål.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Kommentar konsesjon
Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at

eiendommen fortsatt skal benyttes som fritidsbolig.

Kontraktsgrunnlag
Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med

det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst

2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse
Etter avtale.

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30

anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Meglers vederlag
Det er avtalt fast vederlag kr 125 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

20 000 Markedspakke - finn.no + trykte prospekter + utstillinger og skilting

4 650 Oppgjørsvederlag

Totalt kr: 149 650

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på dekning av vederlag og utlegg med totalt kr 20 000,-.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
8 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger
222 500 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

223 850 (Omkostninger totalt)
239 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
242 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

9 123 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
9 139 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
9 142 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 223 850

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem

årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

Ronny Jørstad
Daglig leder / Eiendomsmegler
ronny.jorstad@aktiv.no
Tlf: 413 20 888

Ansvarlig megler

Ronny Jørstad
Daglig leder / Eiendomsmegler
ronny.jorstad@aktiv.no
Tlf: 413 20 888

Telemarksmegleren AS, Kirkegata 26
3770 Kragerø
Tlf: 359 86 818

Salgsoppgavedato

29.08.2024

Notater



Moderne fritidsbolig i vannkanten med
båtplass, kjørevei helt frem og egen
takterasse!





Hellesund er definisjonen på et norsk sommerparadis!



Flotte fellesområder med
strandpromenade, lekeplass og
sandstrand.



Lækker, nyere sjøhytte beliggende idyllisk til i sjøkanten med solrik terrasse på bakkeplan.



Takterrasse med fantastisk sjøutsikt
utover Hellefjorden.





Like ved ligger området,
barnevennlige sandstrand.



Hytta har to tilhørende båtplasser i felles bryggeanlegg.

Innholdsrik, ny fritidsbolig med 4 soverom, 2 stuer og 2 bad/wc.
Spektakulært beliggende tett på Hellefjorden med to egne båtplasser,
kjørevei til døra og sol fra morgen til kveld.

Egen carport, samt sportsbod i tilknytning til carport.

Uteplasser i form av terrasse på bakkeplan og takterrasse på hele 43kvm.
Begge uteplasser ligger mot sør med fine sol- og utsiktsforhold.



Fritidsboligen går over to plan og inneholder:

1. etasje: gang, bad, bod/teknisk rom, stue/kjøkken og to soverom.
2. etasje: loftstue, 2 soverom og bad.





Kjøkkenet har åpen løsning mot stuen.
Store skyvedører som kan åpnes på
begge sider av romet.





Lekker kjøkken med god benk - og skaplass. Kjøkkenet har flotte integrerte hvitevarer som medfølger.



Svært delikat bad med store fliser, sorte detaljer og en moderne innredning.
Rommet inneholder dobbel servant med eikeinnredning, dusjhjørne og
vegghengt wc.

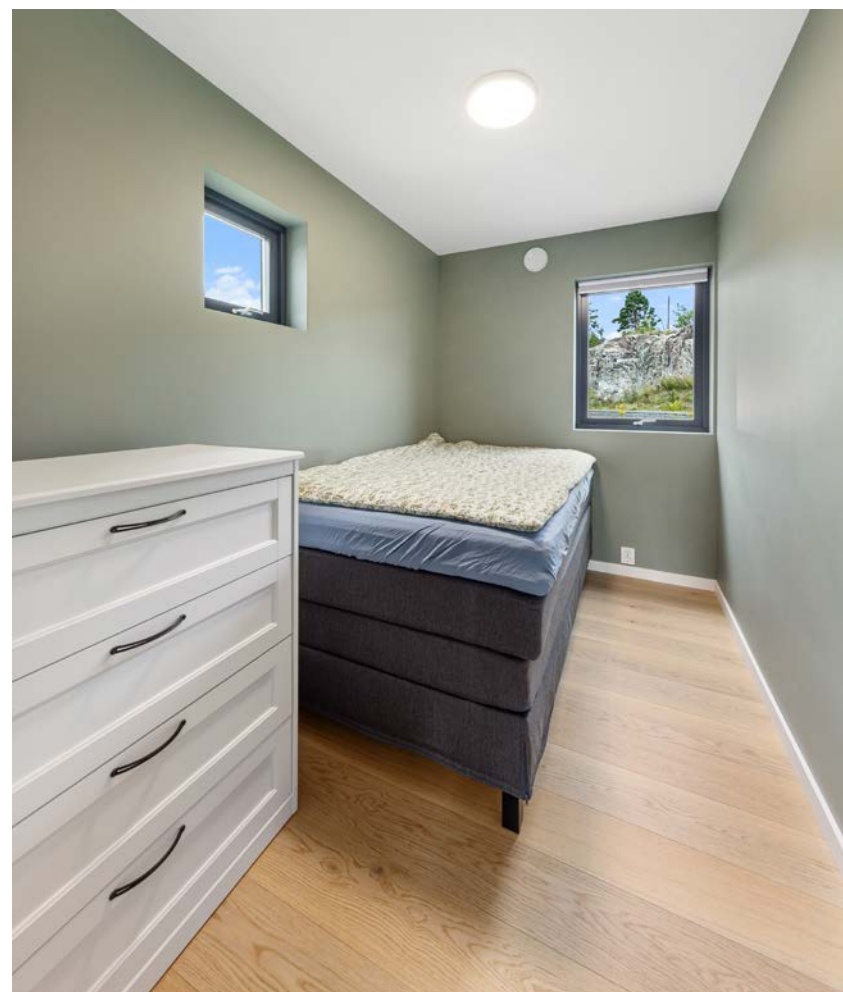
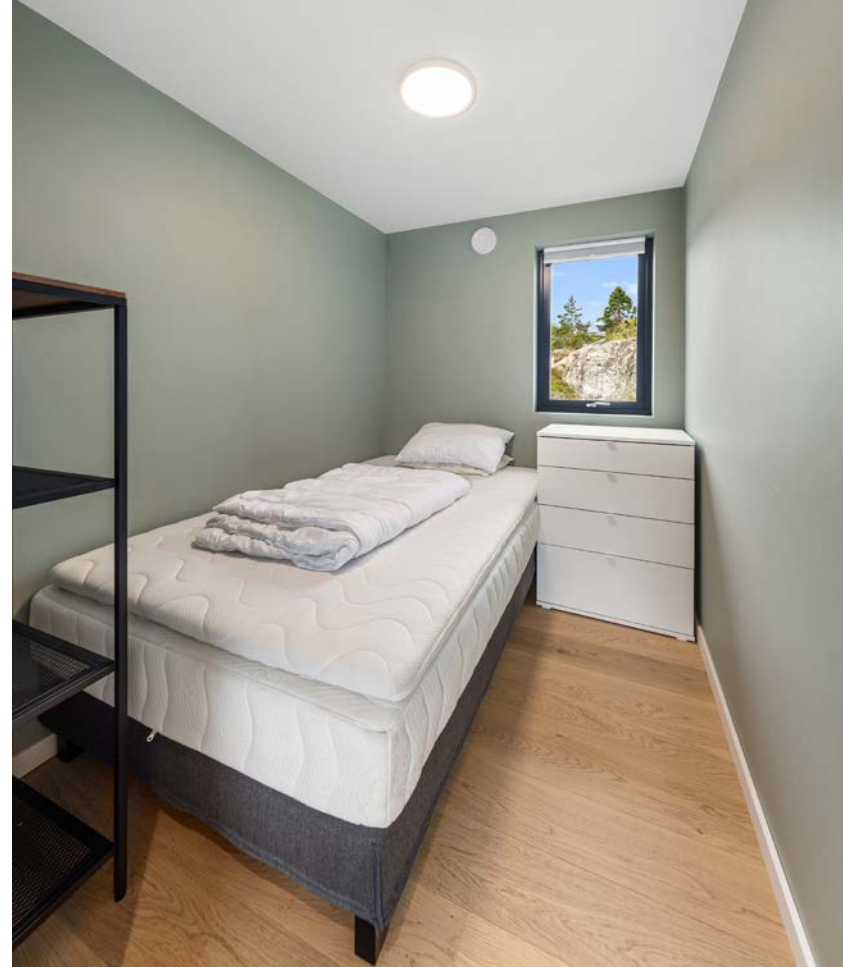
Ved siden av badet er det et teknisk rom / vaskerom.







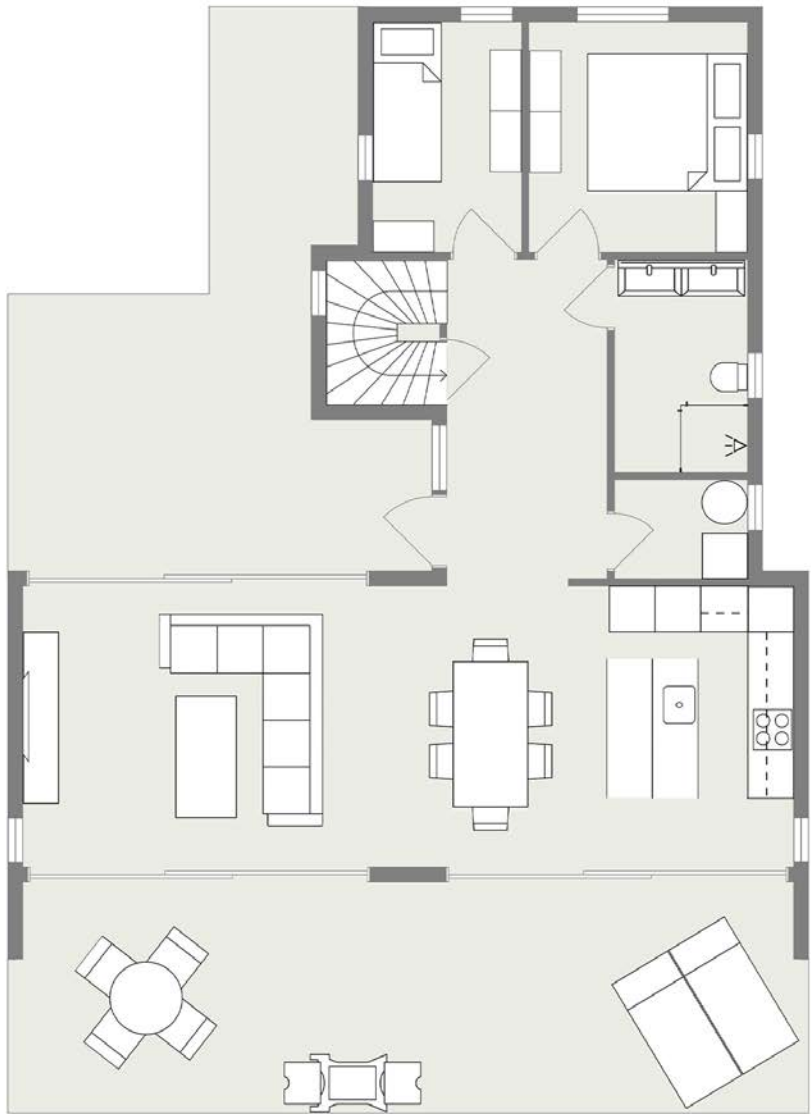
i 2. etg er det to soverom, loftstue og bad.



Plantegning

1. etasje

Hellesundveien 5
1.etg



Illustrasjonen er ikke målbar
Avvik kan forekomme på farger, materialer,
fast innredning, plasseringer, modeller osv.
Evt. møblering er ment som løsningsforslag.
Fokus Foto tar forbehold mot feil i illustrasjonen.

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

1. etasje

Hellesundveien 5
1.etg



Illustrasjonen er ikke målbar
Avvik kan forekomme på farger, materialer,
fast innredning, plasseringer, modeller osv.
Evt. møblering er ment som løsningsforslag.
Fokus Foto tar forbehold mot feil i illustrasjonen.

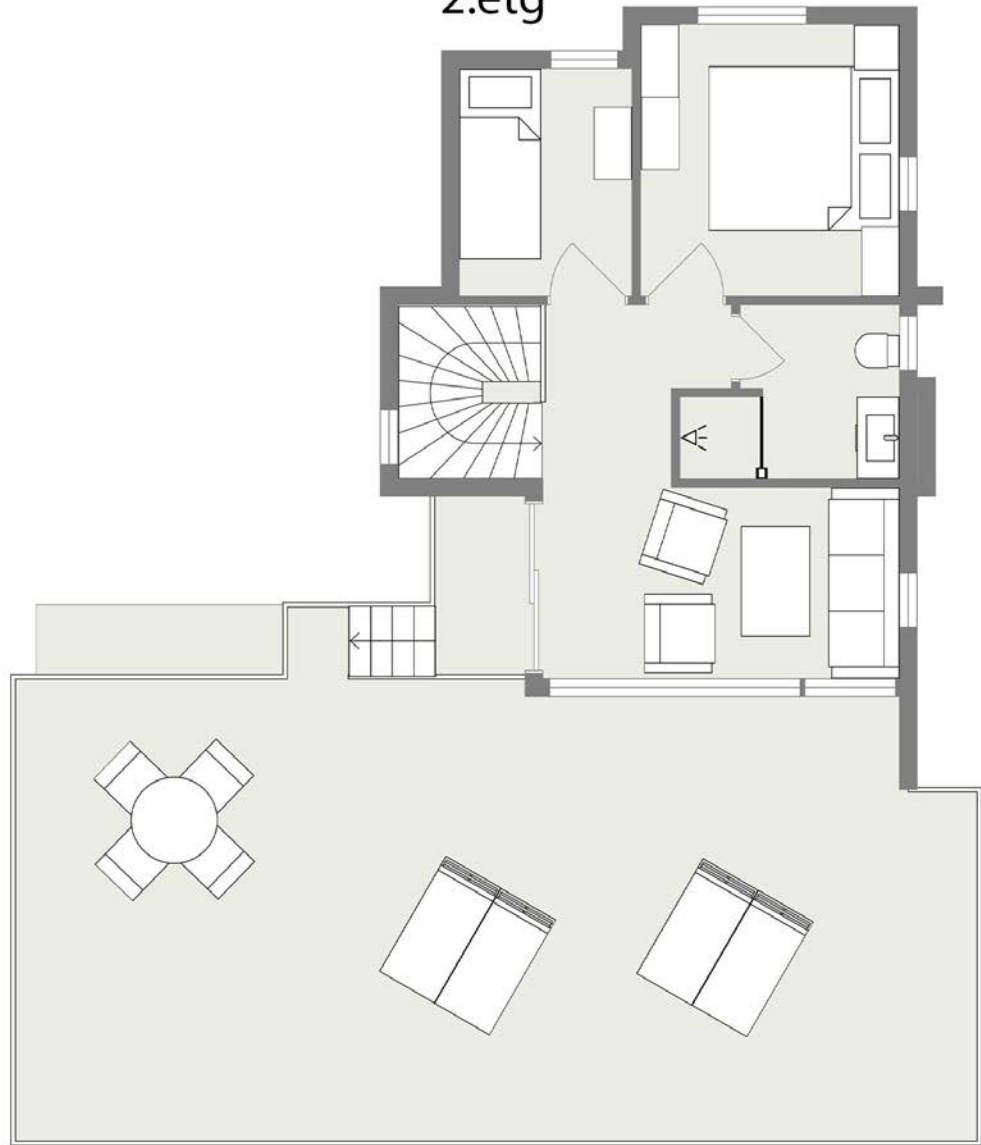
aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

2. etasje

Hellesundveien 5
2.etg



Illustrasjonen er ikke målbar
Avvik kan forekomme på farger, materialer,
fast innredning, plasseringer, modeller osv.
Evt. møblering er ment som løsningsforslag.
Fokus Foto tar forbehold mot feil i illustrasjonen.

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

2. etasje

Hellesundveien 5
2.etg



Illustrasjonen er ikke målbar
Avvik kan forekomme på farger, materialer,
fast innredning, plasseringer, modeller osv.
Evt. møblering er ment som løsningsforslag.
Fokus Foto tar forbehold mot feil i illustrasjonen.

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Hellesundveien 5, 3790 HELLE
KRAGERØ kommune
gnr. 16, bnr. 183

Sum areal alle bygg: BRA: 122 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 27.08.2024 Rapportdato: 29.08.2024 Oppdragsnr.: 12441-1923 Referansenummer: PG4401
Autorisert foretak: Kragerø Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Kevin Nielsen Vår ref:



 Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Kragerø Takst AS

Kragerø Takst AS ble etablert i 2015 av takstmann og byggmester Kevin Nielsen. Vi har som formål at vi skal bidra til forutsigbarhet og trygghet i boligmarkedet. Vi skal også bidra til riktige oppgjør i skadesaker. Vårt forretningsområde er Vestfold og Telemark, samt Agder.



Rapportansvarlig

Kevin Nielsen

Kevin Nielsen

post@ktakst.no
915 50 213



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktspøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

**TG 0**

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

**TG 2**

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

**TG 3**

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig over to plan beliggende ved sjøkanten på Hellesund på opprinnelig sagbruksomt ved Hellefjorden. Boligen er ferdigstilt i 2023 med høy standard for fritidsbolig og god finish/kvalitet på utførelse og påkostede detaljer. Fritidsboligen har to bad med fullverdig standard, kjøkken med høy standard, to stuer og fire soverom. Overflater på gulv av parkett og flis med god kvalitet, dører og vinduer av aluminium med mye lysinnslipp. Det forutsettes at bygningen er oppført etter teknisk forskrift fra 2017, med noen dispensasjoner, som for eksempel ventilasjon.

Fritidsbolig - Byggeår: 2023

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med sveiset banebelegg og har undertak av plater av tre.
Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål, sort.
Veggkonstruksjon av bindingsverk av tre med stående og liggende bordkledning.
Flat takkonstruksjon av tre konstruert som kompakt tak.
Taket er tekket med sveiset membran/belegg, deler av taket er dekket med terrasse.
Malte trevinduer med to lags glass.
Vindene er utvendig beslått med aluminium.

Hovedinngangsdør av glass og aluminium.
Terrassedør til takterrasse av glass og aluminium.
Skyvedører i stue/kjøkken av glass og aluminium.
Takterrasse med gulv av opplektet tregulv og rekkverk av glass og beslag.
Utvendig trapp fra repos til takterrasse av tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har overflater av flis og enstavs parkett.
Vegger har overflater av malte plater.
Himlinger har overflater av malte plater.
Etasjeskille av trebjelkelag mellom etasjene.
Etasjeskille/gulv av betongdekke på grunn.
Radonmåling foreligger ikke, boligen er bygget da det fantes krav om tiltak mot radon.
Boligen ligger i område som er klassifisert som gult nivå med middels fare for forhøyede radonforekomster.
Trapp fra første til andre etasje av tre.
Malte innrammede dører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderom bygget i henhold til teknisk forskrift 2017.
Det foreligger dokumentasjon av utførelsene.
Romslig bad med store fliser på gulv og vegg.
Rommet er innredet med veggmontert klosett, dobbel nedsenket håndvask med skuffer og speil.
Nedsenket dusjnisse med glassvegger.

Fliser på vegg

Malte plater i himling/tak.
Overflater på gulv av flis med varmekabler.
Slukrenne av plast/stål langs vegg.
Membran av banebelegg.
Veggmontert klosett, servant med innredning og speil og dusjhjørne med glassvegger.
Mekanisk avtrekk i yttervegg.
Friskluft via spalteåpning i dør ved terskel.
Hulltaking og fuktsøk er foretatt uten negative observasjoner.

Vaskerom

Enkelt vaskerom og teknisk rom mer avsatt plass og opplegg til vaskemaskin. Bereder er plassert i rommet.
Malte plater på vegg.
Malte plater i himling/tak.
Overflater på gulv av flis med varmekabler.
Rommet har moderat fall til sluk.
Opplegg for vaskemaskin.
Badet har naturlig avtrekk og friskluft fra spalte i dør.
Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke var mulig pga tilleggende konstruksjoner.
Det er gjort fuktsøk uten negative observasjoner.

Bad

Baderom bygget i henhold til teknisk forskrift 2017.
Rommet er utført med flis på gulv og vegg, og er innredet med veggmontert klosett, toppmontert vask med innredning og speil, og nedsenket dusjnisse med glassvegger.
Det foreligger dokumentasjon av utførelsen.

Fliser på vegg

Malte plater i himling/tak.
Overflater på gulv av flis med varmekabler.
Sluk av plast.
Membran av banebelegg.
Veggmontert klosett, servant med innredning og speil og dusjhjørne med glassvegger.
Mekanisk vifte med utkast til vegg.
Hulltaking og fuktsøk er foretatt uten negative observasjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning med malte glatte fronter og laminat benkeplate.
Kjøkkenøy med nedsenket vask og integrert oppvaskmaskin. Øvrig innredning med integrert kjøleskap m/frys, platetopp, stekeovn og vinskap i høyskap/innredning.
Kjøkkenet har forøvrig høy standard.
Avtrekk, ventilator med utkast til vegg.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av plast, rør i rør system.
Rørskap og stoppekran er plassert i teknisk rom/vaskerom.
Avløpsrør av plast.
Synlige deler av røranlegg er innsisert.
Mekanisk avtrekk på kjøkken og på bad. Friskluft via ventiler i yttervegger og spalteåpning i dør til bad.
Varmtvannsbereder, 200 liter.
Berederen er plassert i vaskerom/teknisk rom.
Undersøkelse av elektrisk anlegg.
Anlegget er originalt fra byggeår.
Brannvarsling, brannslukking og brannssikkerhet.
Boligen er utstyrt med brannvarslere og brannslukkere.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Grunn av sprengsteinsfylling på sjøbunn og svaberg/grunnfjell.
Drenering av overvann/takvann til grunn.
Bygningen har ingen vegger/gulv eller rom som er direkte eksponert mot grunn.
Grunnmur av plass støpt betongplate på grunn.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

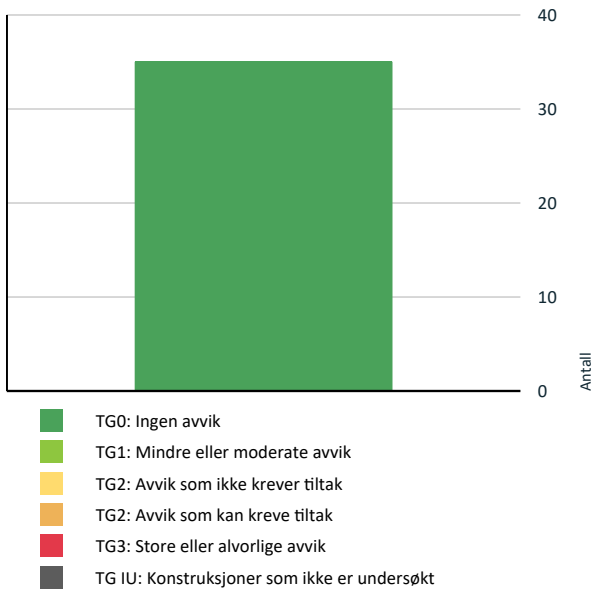
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier ønsker tilstandsrapport med arealmåling til bruk i salg, hvor eiendomsmegler setter verdien. Det er i sammenfattet takstbeskrivelse og under de ulike bygningsdeler gjort rede for de oppgraderinger som er gjort og eventuelle svakheter som er registrert. Dette dokument er et styringsdokument som bør inngå i boligens dokumentasjon, og vil være et nyttig verktøy ved planlegging av fremtidig vedlikehold og oppgraderinger. Les rapporten nøye og spesielt avsnitt som gjelder elektrisk. Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si ifra om det er feil som bør rettes opp i taksten.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Fritidsbolig

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2023

Standard

Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt og tilnærmet nytt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med sveiset banebelegg og har undertak av plater av tre.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål, sort.

Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjon av bindingsverk av tre med stående og liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flat takkonstruksjon av tre konstruert som kompakt tak. Taket er tekket med sveiset membran/belegg, deler av taket er dekket med terrasse.

Vinduer

Malte trevinduer med to lags glass.
Vindene er utvendig beslått med aluminium.

Dører

Hovedinngangsdør av glass og aluminium.
Terrassedør til takterasse av glass og aluminium.
Skyvedører i stue/kjøkken av glass og aluminium.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterasse med gulv av opplettet tregulv og rekkverk av glass og beslag.



Utvendige trapper

Utvendig trapp fra repos til takterasse av tre.

INNENDIG

Overflater

Tilstandsrapport

Gulv har overflater av flis og enstavs parkett.
Vegger har overflater av malte plater.
Himlinger har overflater av malte plater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag mellom etasjene.
Etasjeskille/gulv av betongdekke på grunn.

Radon

Det er dokumentert radonduk på grunn i henhold til dagens forskrift.
Boligen ligger i område som er klassifisert som gult nivå med middels fare for forhøyede radonforekomster.



Utsnitt fra radonkart

Innvendige trapper

Trapp fra første til andre etasje av tre.

Innvendige dører

Malte innrammede dører av tre.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Baderom bygget i henhold til teknisk forskrift 2017.
Det foreligger dokumentasjon av utførelsene.
Romslig bad med store fliser på gulv og vegg.
Rommet er innredet med veggmontert klosett, dobbel nedsenket håndvask med skuffer og speil. Nedsenket dusjinisje med glassvegger.

1 ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Fliser på vegg
Malte plater i himling/tak.

1 ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Overflater på gulv av flis med varmekabler.

1 ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne av plast/stål langs vegg.
Membran av banebelegg.



Slukrenne langs vegg

1 ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert klosett, servant med innredning og speil og dusjhjørne med glassvegger.

1 ETASJE > BAD

Ventilasjon

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk i yttervegg.
Friskluft via spalteåpning i dør ved terskel.

1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking og fuktsøk er foretatt uten negative observasjoner.

2 ETASJE > BAD

Generell

Baderom bygget i henhold til teknisk forskrift 2017.
Rommet er utført med flis på gulv og vegg, og er innredet med veggmontert klosett, toppmontert vask med innredning og speil, og nedsenket dusjinisje med glassvegger.
Det foreligger dokumentasjon av utførelsen.



Våtrom/innredninger.



Våtrom/innredninger.

2 ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Fliser på vegg
Malte plater i himling/tak.

2 ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Overflater på gulv av flis med varmekabler.

2 ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast.
Membran av banebelegg.



Slukrenne langs vegg.

2 ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert klosett, servant med innredning og speil og dusjhjørne med glassvegger.

2 ETASJE > BAD

Ventilasjon

Mekanisk vifte med utkast til vegg.

2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking og fuktsøk er foretatt uten negative observasjoner.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med malte glatte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenøy med nedsenket vask og integrert oppvaskmaskin. Øvrig innredning med integrert kjøleskap m/frys, platetopp, stekeovn og vinskap i høyskap/innredning. Kjøkkenet har forøvrig høy standard.



Kjøkkeninnredning.



Kjøkkeninnredning.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

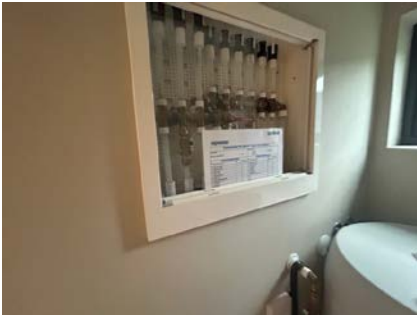
! TG 0 Avtrekk

Avtrekk, ventilator med utkast til vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 0 Vannledninger

Vannrør av plast, rør i rør system.
Rørskap og stoppekran er plassert i teknisk rom/vaskerom.



Vannrør/kursfortegnelse

! TG 0 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Synlige deler av røranlegg er inspisert.

! TG 0 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk på kjøkken og på bad. Friskluft via ventiler i yttervegger og spalteåpning i dør til bad.

! TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder, 200 liter.
Berederen er plassert i vaskerom/teknisk rom.

! TG 0 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Undersøkelse av elektrisk anlegg.
Anlegget er originalt fra byggeår.

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt

Tilstandsrapport

rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2023

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

! TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannvarsling, brannslukking og brannsikkerhet.
Boligen er utstyrt med brannvarslere og brannslukkere.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunn av sprengsteinsfylling på sjøbunn og svaberg/grunnfjell.

! TG 0 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering av overvann/takvann til grunn.
Bygningen har ingen vegger/gulv eller rom som er direkte eksponert mot grunn.

! TG 0 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av plass støpt betongplate på grunn.

Bygninger på eiendommen

Garasje/carport



Anvendelse

Byggeår

2023

Kommentar

Byggeåret er antatt på bakgrunn av tilgjengelig informasjon.

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Konstruksjon av bindingsverk av tre. Bygningen er fundamentert på plate av betong mot grunn.
Takkonstruksjon av tre tekket med banebelegg.
Innvendig: Ubehandlet betong på gulv, ubehandlet trepanel på vegg og i tak/himling.
Konstruksjonen er i samsvar med hovedbygningen og har tilsvarende stand.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

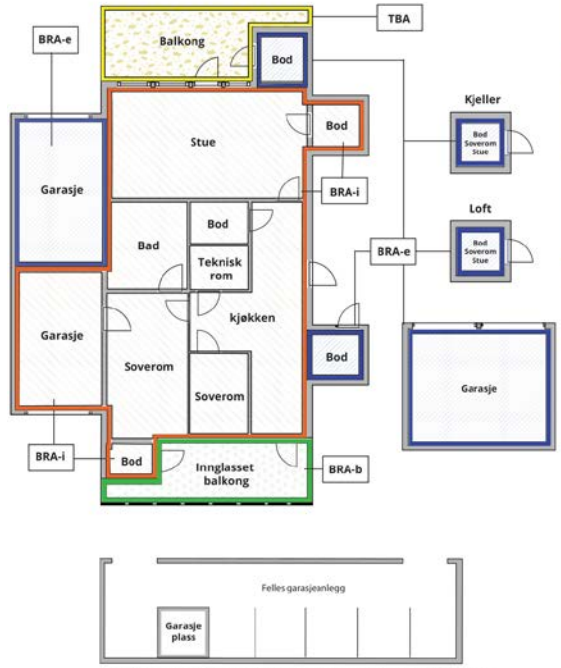
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjevegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	75			75	50
2 Etasje	33			33	43
SUM	108				93
SUM BRA	108				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bad , Teknisk rom		
2 Etasje	Stue , Soverom , Soverom 2, Bad		

Kommentar

TBA=Terrasse på mark og tak.
Byggetegninger er grunnlaget for arealberegningen til terrasse.
Dagens måling gir litt større areal pga nye måleregler (smyg/åpninger ifm vinduer og dører mot gulv skal måles.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje/carport

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		14		14	
SUM		14			

SUM BRA	14
---------	----

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Kommentar

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	106	2
Garasje/carport	0	14

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato

27.8.2024

Til stede

Kevin Nielsen

Rolle

Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune

4014 KRAGERØ

gnr.

16

bnr.

183

fnr.

snr.

0

Areal

367.7 m²

Kilde

BEREGNET AREAL
(Ambita)

Eieforhold

Eiet

Adresse

Hellesundveien 5

Hjemmelshaver

Pedersen Hege Gaarder, Mysen John Erling

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsboligen er anlagt i nyetablert område for fritidsboliger ved Hellefjorden på tidligere sagbrukstomt på Skarbo/Helle i Kragerø kommune. Tomten er åpen og har fine sol og utsiktsforhold til sjøen/fjorden.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei til privat tun/vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til fritidsformål.

Om tomten

Flatlendt tomt med gressplen og gatetun mot sjø. Området eller består av strandlinje og kupert fjellterreng og spredt småhusbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke innhentet utskrift fra grunnboken. Det er ikke kjent om det foreligger tinglyste rettigheter som har betydning for bruk av eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

8 900 000

År

2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiu:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuksøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan golvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:<https://samtykke.vendu.no/PG4401>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.nofor mer informasjon



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere	John Erling Mysen Hege Gaarder Pedersen
Boligen	- Boligen ble kjøpt 2023 - Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene - Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring
Hellesundveien 5 3790 Helle	
4014-16/183/0/0	

Fremtind



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**
4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, badersvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?



Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Fremtind



Kragerø kommune
Bygg og areal

Arkitekthuset Kragerø AS
P.A. Heuchsgate 25
3770 KRAGERØ

Med hilsen

Kenny Tran
Plan og bygningssjef

Anette Thon Haugholt
Ingeniør

Brevet er godkjent elektronisk.

Kopi til: Hellesund Eiendom AS, Lovisenbergveien 20, 3770 Kragerø

Deres ref.	Vår ref. 21/07711-7	Dato 07.06.2023
-------------------	-------------------------------	---------------------------

Ferdigattest - Gbnr 16/24 - tomt nr.5 - nybygg hytte, gbnr 16/183

FERDIGATTEST

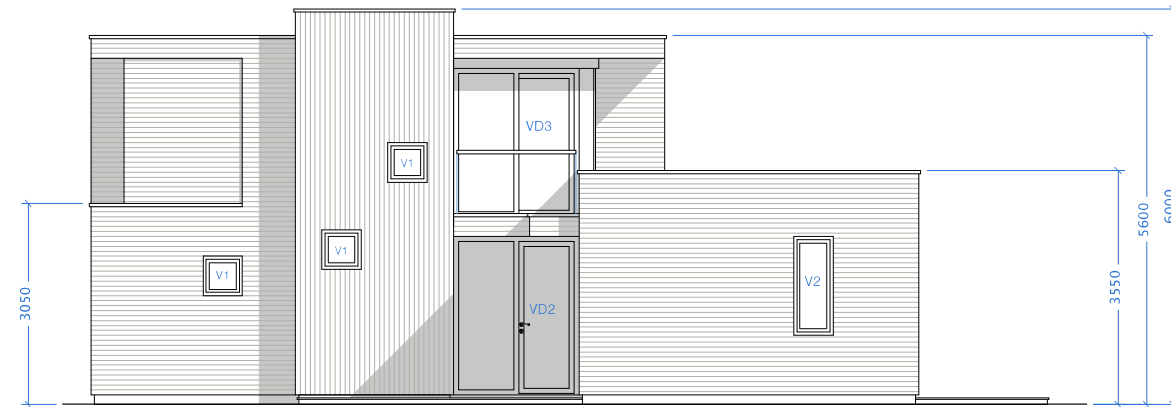
Igangsettingstillatelse er gitt: 04.01.2022

Gårds- og bruksnummer	16/183
Byggested (adresse)	Hellesundveien 5 – 3790 Helle
Tiltakstype	Nybygg
Tiltaks art	Fritidsbolig og carport
Bruksareal (BRA)	Hytte 1.etg: 73,5 m ² 2.etg: 33,1 m ² Carport: 28,7 m ² Totalt: 135,3 m ²
Bruttoareal (BTA)	Hytte 124,4 m ² Carport: 32,9 m ² Totalt: 157,3 m ²
Bebygd areal (BYA)	Hytte 84,9 m ² Carport: 32,9 m ² Totalt: 117,8 m ²
Tiltakshaver	Hellesund Eiendom AS

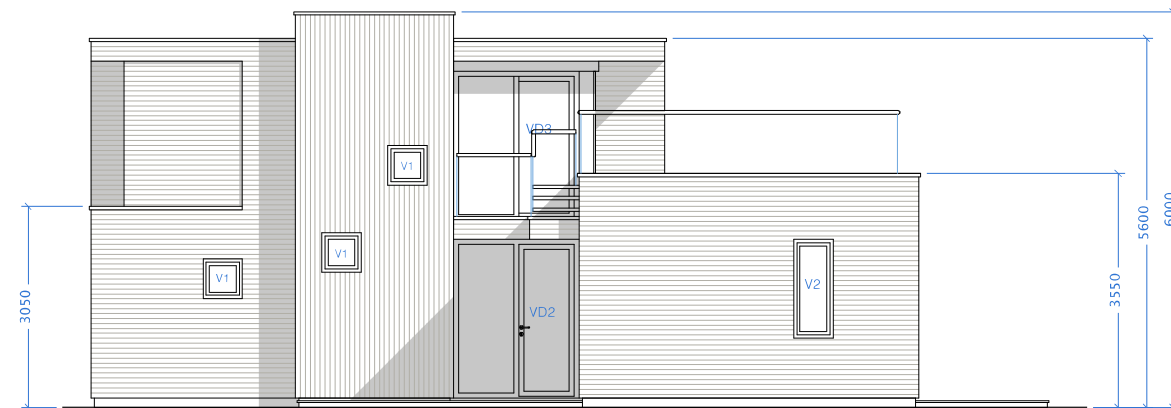
Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 21-10).

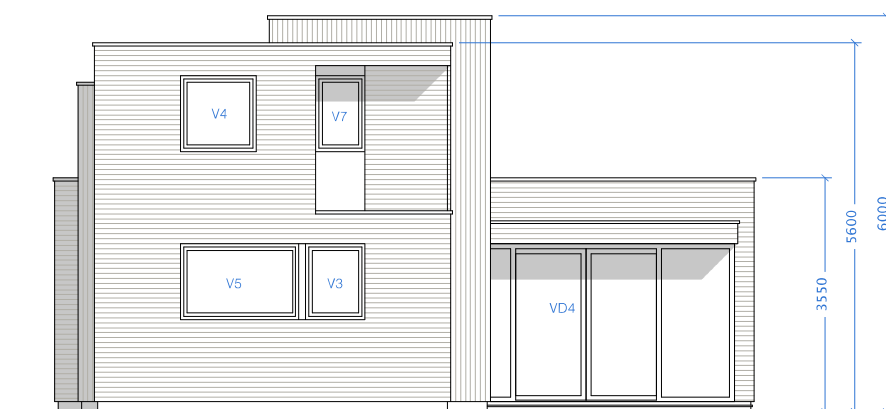
Postadresse Kragerø kommune Postboks 128 3791 KRAGERØ	Besøksadresse Gamle Kragerøvei 12 3770 KRAGERØ	Telefon: +47 35986200 Epost: post@kragero.kommune.no	Org.nr.:963 946 902
---	---	---	---------------------



fasade vest - standard

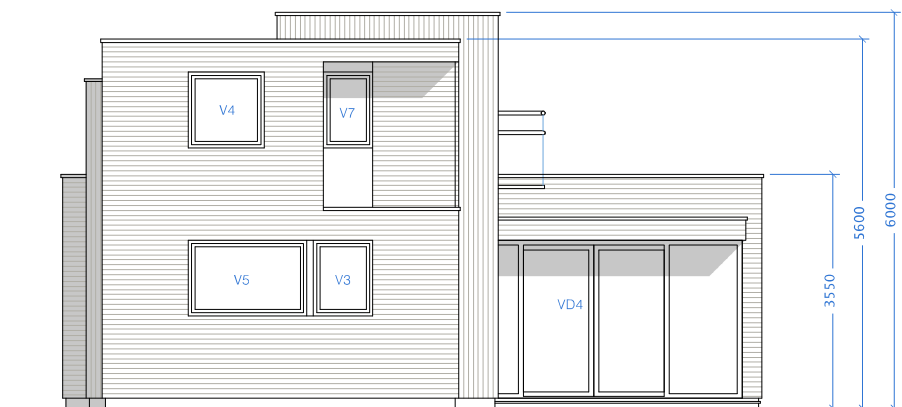


fasade vest - m/ takterasse

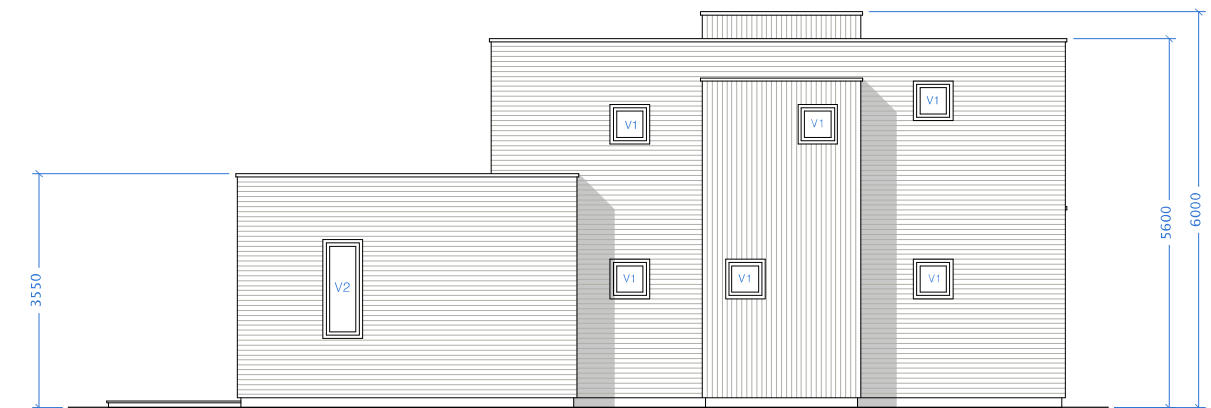


fasade nord - standard

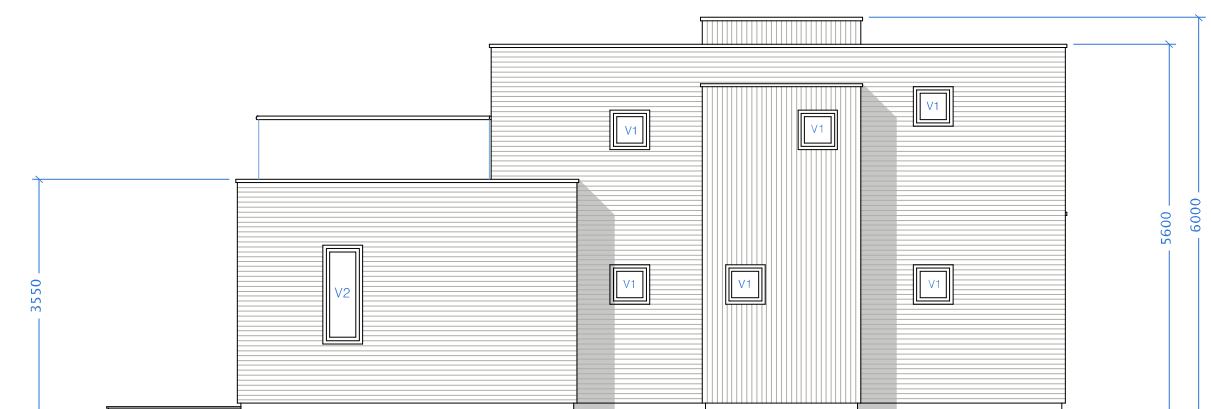
fritidsbolig type B fasader - 1:100 (A4/100%)



fasade nord - m/ takterasse



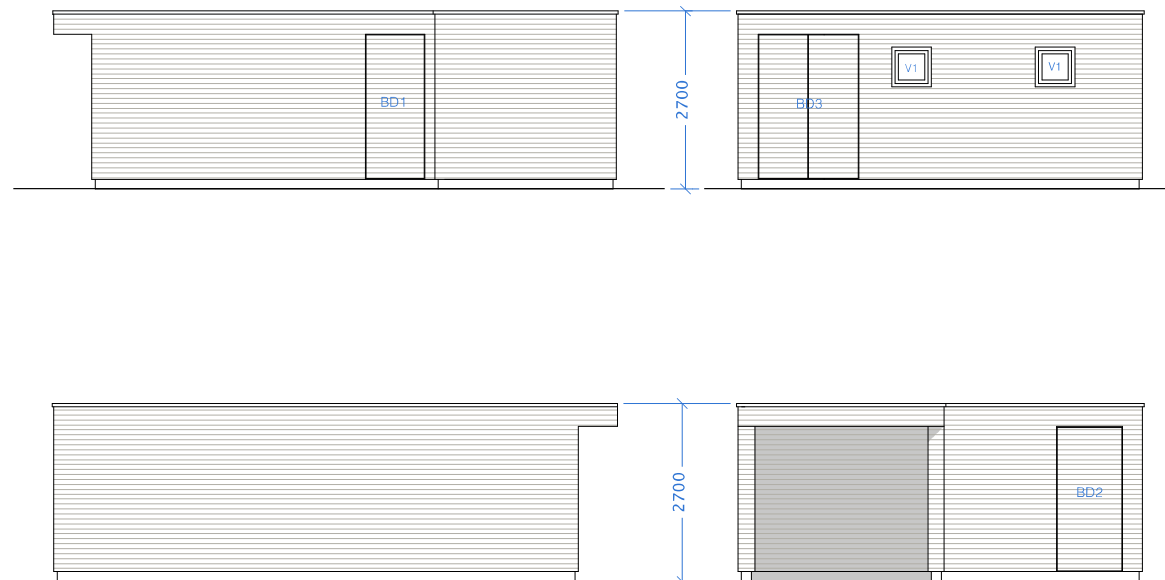
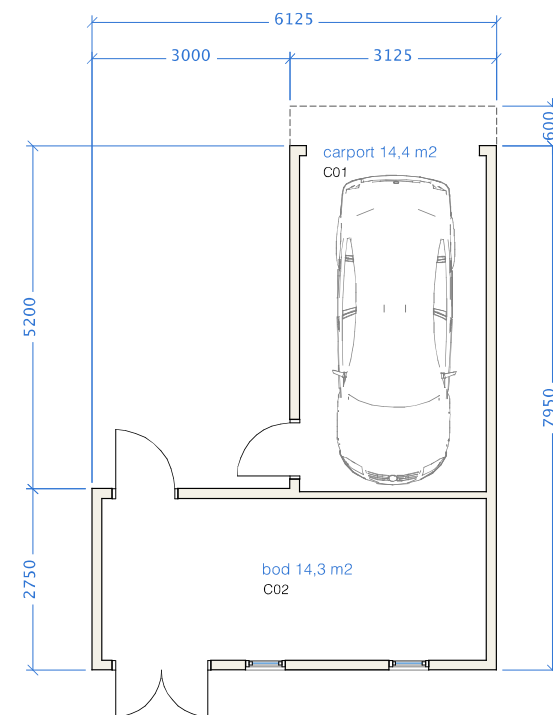
fasade øst - standard



fasade øst - m/ takterasse

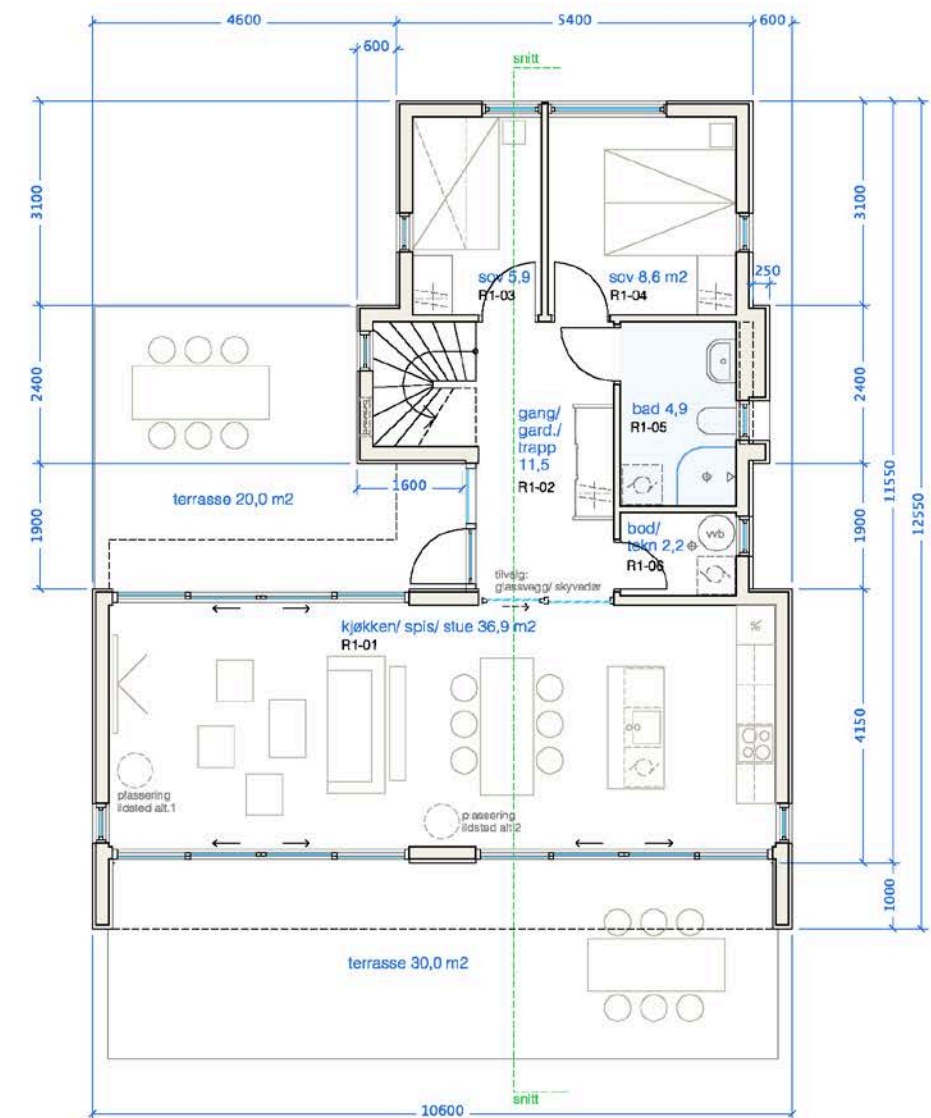
fritidsbolig type B fasader - 1:100 (A4/100%)





carport og bod - type 2

plan og fasader - 1:100 (A4/100%)
BYA carport/bod 32,9 m²

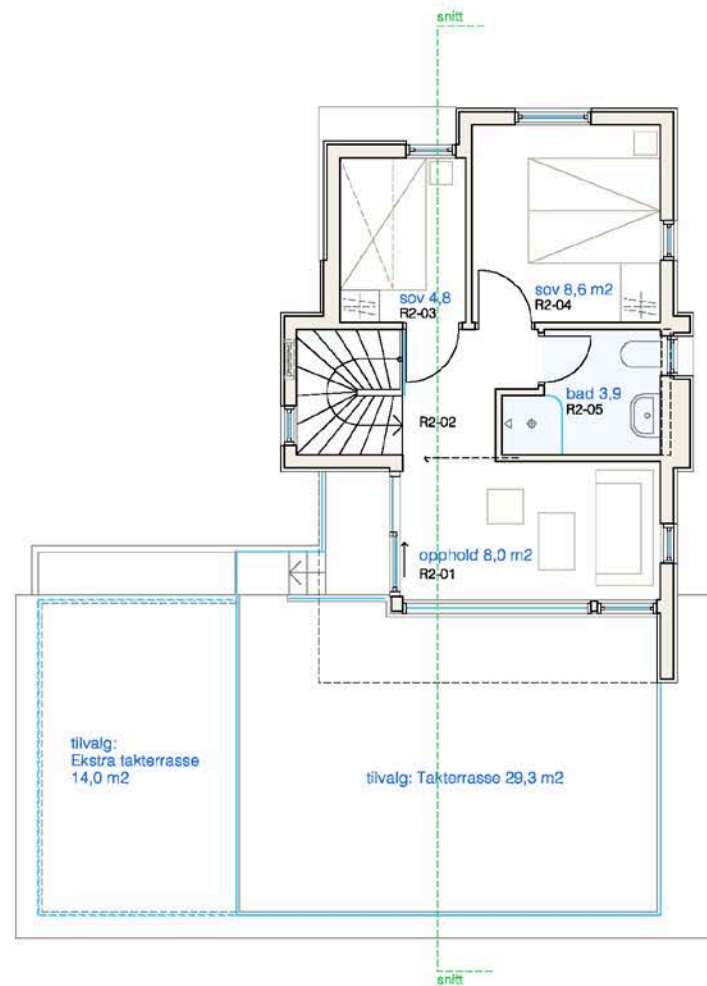


fritidsbolig type B

denne typen har et totalt areal på BRA 107 m² og 3 - 4 soverom med sengeplass til 8 - 10 personer.
Type B kan leveres med takterrasse på en side. Første etasje er identisk med type A.

plan 1. etasje 1:100 (A4/100%)
BYA 84,9 m² - BRA 73,5 m²





fritidsbolig type B

plan 2. etasje alt. 3 - med 2 soverom og bad - 1:100 (A4/100%)
BRA 33,1 m²



Matrikkelrapport

MAT0011

Matrikkelbrev



For matrikkelenhet:

Kommune: 3814 - KRAGERØ

Gårdsnummer: 16

Bruksnummer: 183

Utskriftsdato/klokkeslett: 30.09.2022 kl. 07:17

Produsert av: Hilde Skindalen

Attestert av: Kragerø kommune

Hilde J. Skindalen
KRAGERØ KOMMUNE
Børge Skindalen

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikkelova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet	
Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	06.07.2022
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Grunnforurensing			
Opplysninger om forurens et grunn er hentet fra registeret Grunnforurensning hos Miljødirektoratet. På https://grunnforurensning.miljodirektoratet.no finnes mer detaljerte opplysninger om de registrerte forurensningene.			
På denne eiendommen er det forurens et grunn eller mistanke om forurens et grunn og det er forbudt å foreta seg noe som kan medføre fare for forurensning, jf. forurensningsloven § 7. Bygge- og gravearbeider på den delen av eiendommen hvor det er forurens et grunn, kan ikke finne sted uten at reglene i forurensningsforskriften kapittel 2 er fulgt. Ved planlagt bygge- og gravearbeid er normalt kommunen myndighet etter forurensningsforskriften kapittel 2. Ved opprydningsarbeider er Miljødirektoratet eller Fylkesmannen myndighet, og behandler saken direkte etter forurensningsloven § 7 og § 11.			
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet
3067	Hellesund Sag og Høvleri	Påvist påvirkning og behov for fysiske tiltak	Fylkesmann
Vedtak			
Vedtaksdato	Vedtakstype		
20.11.2002	Pålegg om undersøkelse		

Arealrapport		
Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 16 / 183	367,7 m2	

Eierforhold						
Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		912599159	HELLESUND EIENDOM AS		Lovisenbergveien 20 3770 KRAGERØ	1 / 1

Oversikt over teiger								(EUREF89 UTM Sone 32)
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader	
1	Teig	Ja	6529464	523212		367,7 m2		

Forretninger der matrikkelenheten er involvert						
Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse		Annen referanse		Matrikkelenhet	Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)					Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	30.06.2022	Tinglyst		08.07.2022	0815skh 05.07.2022	
Oppmålingsforretning	Sak 22/02459	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	3814 - 16/24	-368,5		
		Mottaker	3814 - 16/183	368,5		

Trinn i fullføring av ikke fullført oppmålingsforretning	26.09.2022				0815skh 29.09.2022
Oppmålingsforretning	Sak 22/02459	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	3814 - 16/24	-367,7	
		Mottaker	3814 - 16/183	367,7	
		Berørt	3814 - 16/184	0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt							
Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring		
Forretningstype	Kommunal saksreferanse		Annen referanse			Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)						
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	30.06.2022	Tinglyst		08.07.2022	0815skh 05.07.2022		
Oppmålingsforretning	Sak 22/02460	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring			
		Avgiver	3814 - 16/24	-347,6			
		Mottaker	3814 - 16/184	347,6			
		Berørt	3814 - 16/183	0			

Trinn i fullføring av ikke fullført oppmålingsforretning	26.09.2022				0815skh 29.09.2022
Oppmålingsforretning	Sak 22/02460	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	3814 - 16/24	-349,1	
		Mottaker	3814 - 16/184	349,1	
		Berørt	3814 - 16/183	0	
		Berørt	3814 - 16/185	0	

Adresser						
Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser
Vegadresse	Hellesundveien	1398	5			
			EUREF89 UTM Sone 32			Grunnkrets: 0302 SKARBO
			6529469		523215	Stemmelekrets: 2 HELLE
						Kirkesokn: 05090204 Helle
						Postnr.område: 3790 HELLE
						Tettsted:

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten						
Byggningsnr:	300 992 681	Bebyggd areal:	84,9	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpnr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	106,6	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse: 04.01.2022
	Nord: 6529472 Øst: 523216	Bruksareal totalt:	106,6			Tatt i bruk:
Byggningsendringkode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:	248,8	Har heis:	Nei	Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	248,8			
Byggningsstatus:	Igangsettingstillatelse	Alternativt areal:	0			
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	0	33,1	33,1	0	124,4	124,4	0	0
H01	0	0	73,5	73,5	0	124,4	124,4	0	0

Bruksenheter								
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1398 Hellesundveien 5	H0101	Fritidsbolig	106,6	6	Kjøkken	2	2	16/183

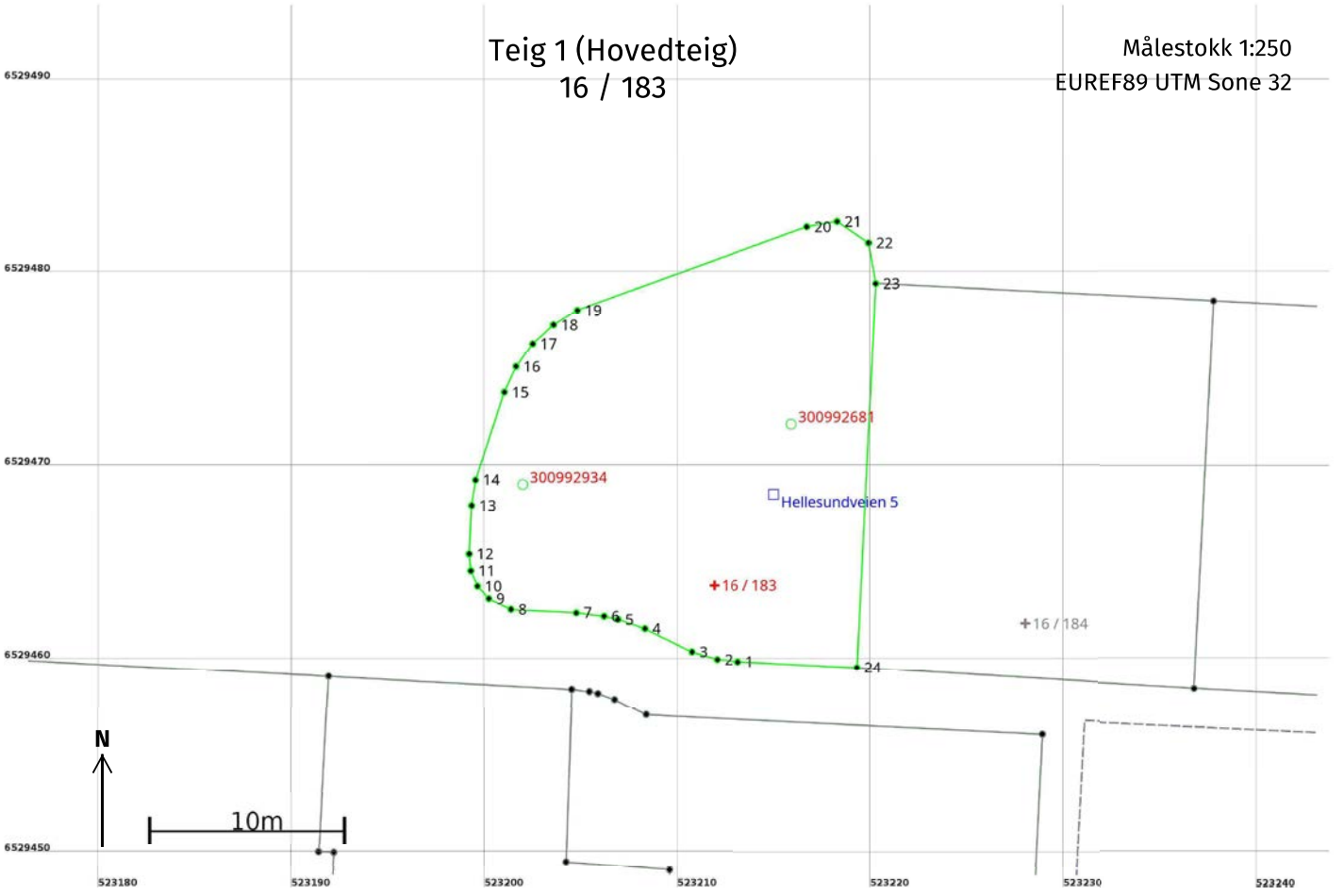
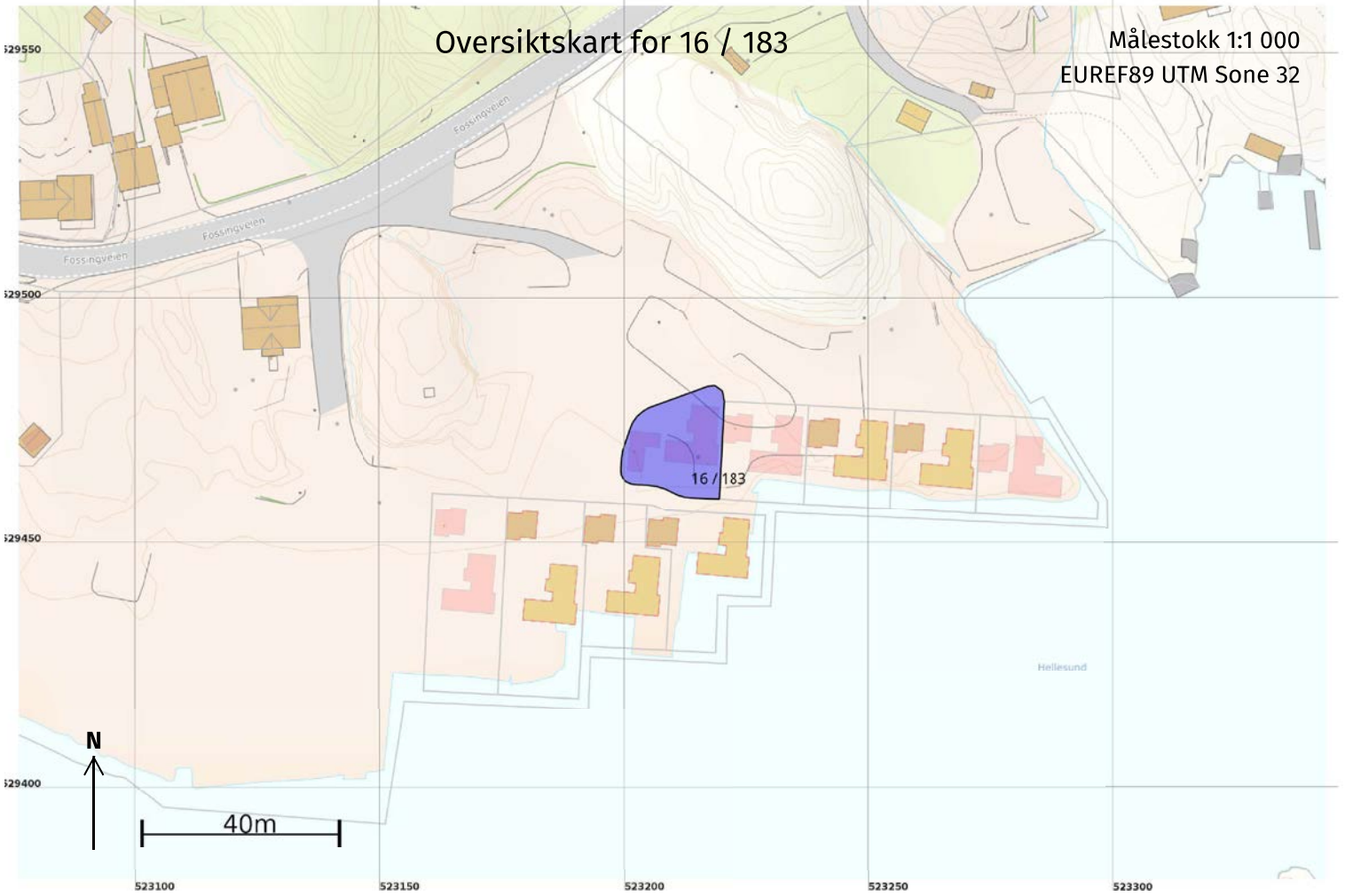
Kontaktpersoner				
Rolle	Føds dato / org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Kontaktperson	980671860	ARKITEKTUSET KRAGERØ AS		P.A.Heuchs gate 25 3770 KRAGERØ
Tiltakshaver	912599159	HELLESUND EIENDOM AS		Lovisenbergveien 20 3770 KRAGERØ

Bygningsnr:	300 992 934	Bebyggd areal:	32,9	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	28,7	Vannforsyning:		Ilgangsettingstillatelse: 04.01.2022
	Nord: 6529469 Øst: 523202	Bruksareal totalt:	28,7	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringerkode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Garasjeuth.anneks til fritidb	Bruttoareal annet:	32,9			Ferdigattest:

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	28,7	28,7	0	32,9	32,9	0	0

Bruksenheter								
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	16/183

Kontaktpersoner				
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Kontaktperson	980671860	ARKITEKTUSET KRAGERØ AS		P.A.Heuchs gate 25 3770 KRAGERØ
Tiltakshaver	912599159	HELLESUND EIENDOM AS		Lovisenbergveien 20 3770 KRAGERØ



Areal og koordinater

Areal: 367,7

Arealmerknad:

Representasjonspunkt:

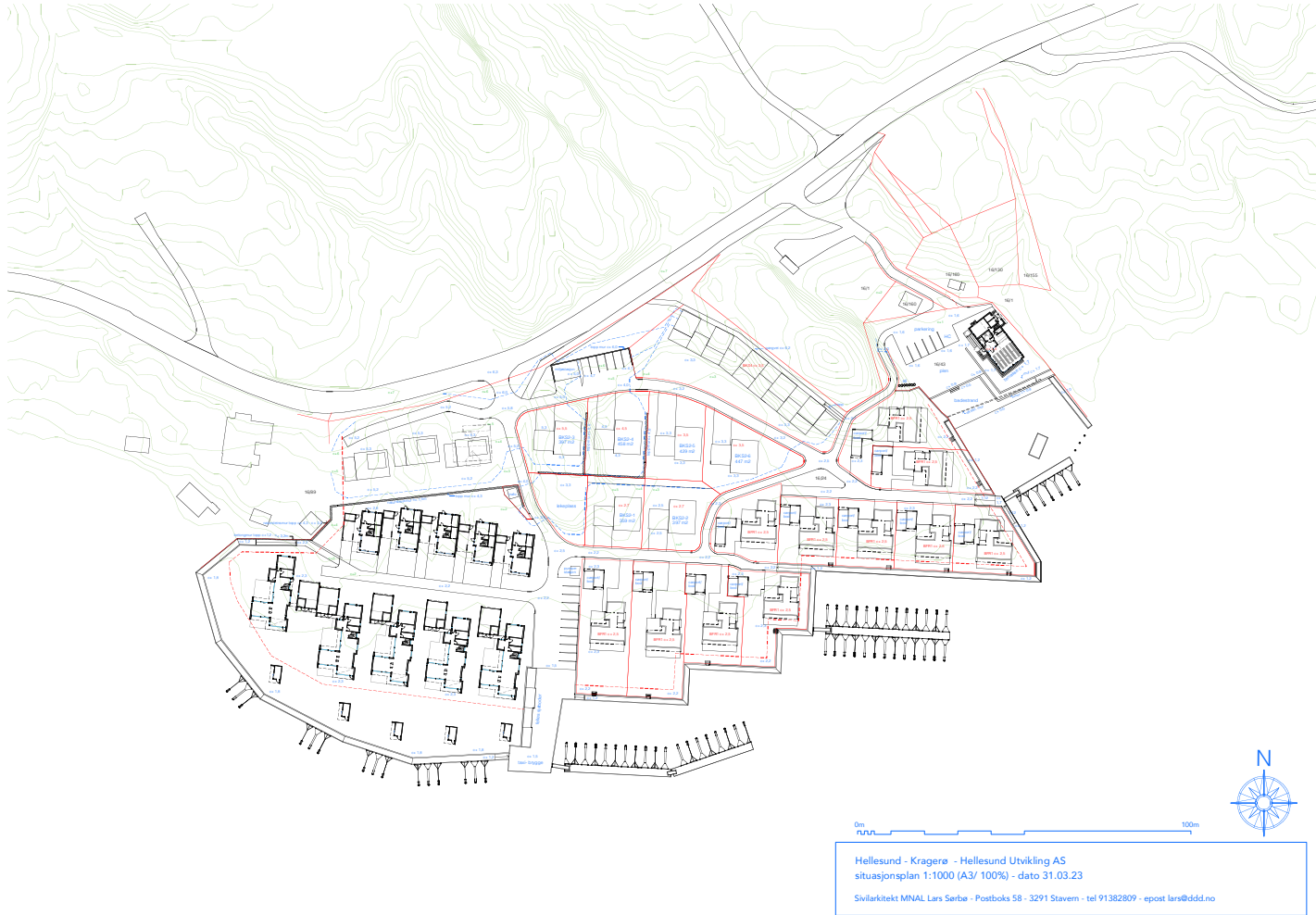
Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6529464

Øst: 523212

Grensepunkt / Grenselinje		Ytre avgrensing					
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6529460,03	523213,14		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			1,09				
2	6529460,15	523212,06		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			1,37				
3	6529460,55	523210,75		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			2,71				
4	6529461,75	523208,32		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			1,47				
5	6529462,23	523206,93		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			0,74				
6	6529462,39	523206,21		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			1,45				
7	6529462,57	523204,77		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			3,38				
8	6529462,75	523201,39		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			1,27				
9	6529463,30	523200,25		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			0,86				
10	6529463,94	523199,67		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			0,86				
11	6529464,73	523199,32		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			0,87				
12	6529465,60	523199,23		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			2,51				
13	6529468,11	523199,36		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			1,34				

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6529469,43	523199,56		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			4,77				
15	6529473,96	523201,05		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			1,46				
16	6529475,29	523201,66		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			1,45				
17	6529476,46	523202,52		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			1,45				
18	6529477,44	523203,59		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			1,44				
19	6529478,19	523204,82		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			12,66				
20	6529482,51	523216,72		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			1,58				
21	6529482,78	523218,28		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			1,97				
22	6529481,67	523219,91		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			2,12				
23	6529479,58	523220,29		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			19,88				
24	6529459,72	523219,31		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			6,18				



REGULERINGSPLAN

HELLESUND

KRAGERØ KOMMUNE - PlanID 162

HELLESUND UTVIKLING AS
Rev.22.11.2018

ARKITEKTHUSET
LUNOE & LÖFFLER
SIVILARKITEKTER
MNAL

Innhold

Innhold	1
1 Sammen drag	4
1.1 Sammen drag	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 Friluftsfomål	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	Miljøvernaglige vurderinger	53
8.2.1	Naturverdier	53
8.2.2	Naturmangfoldloven	53
8.2.3	Strandsone	53
8.2.4	Friluftsinntresser	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	Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet	56
8.3.1	Naturfarer	56
8.3.2	Menneske- og virksomhetsbaserte farer	57
8.4	Barn/unge-, funksjonshemmedes- 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 badebygge 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

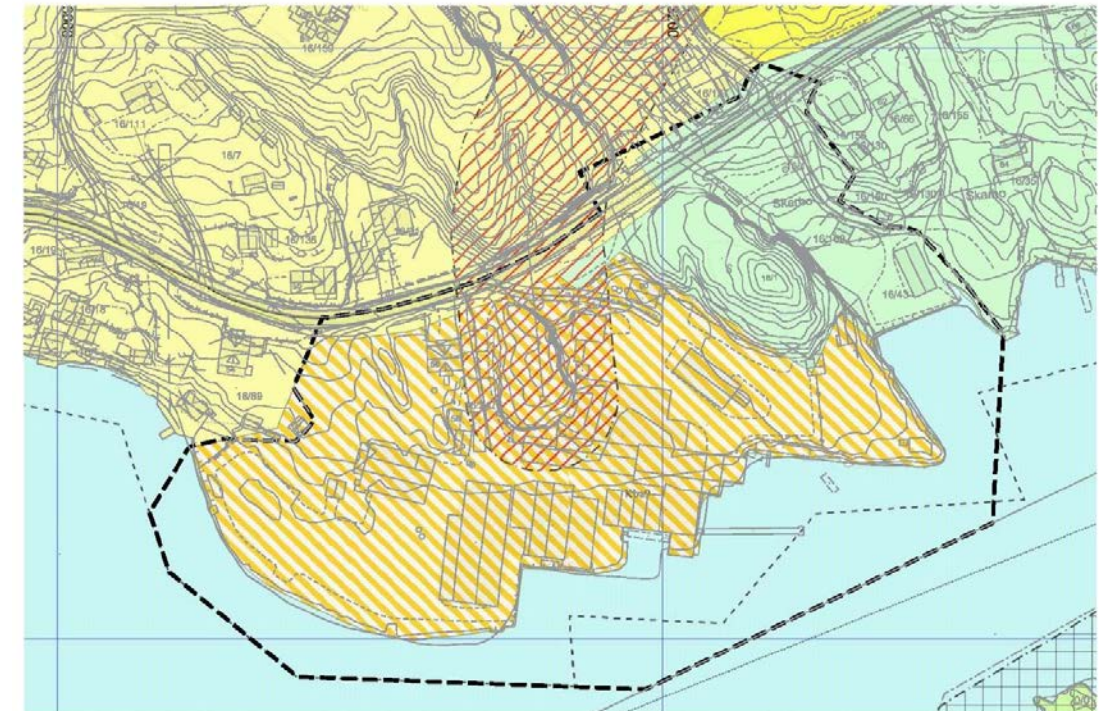
Det vil bli utarbeidet en utbyggingsavtale mellom utbygger og Kragerø kommune vedrørende teknisk infrastruktur. Det skal også utarbeides gjennomføringsavtale med Statens vegvesen angående utbedringstiltakene langs Fossingveien.

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

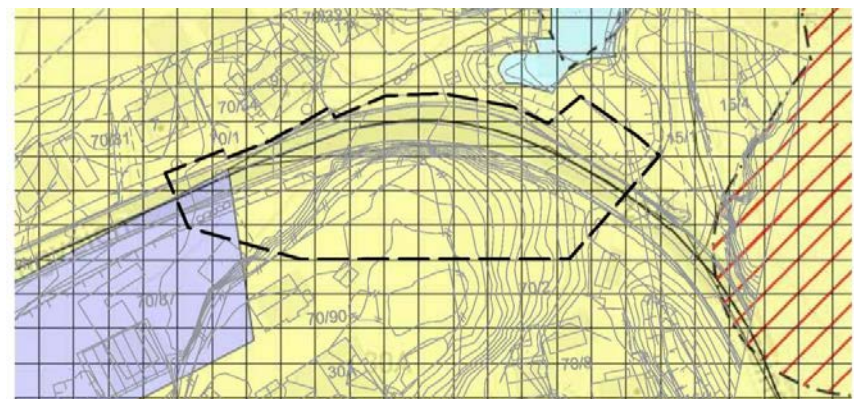


Kart: Kommuneplanens areal del

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 båndleggingssone – 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 trafiksikkerhet 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 nedsprengt, 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: Riksantikvaren 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 blandingsskog med innslag av løvtrær som eik og ask samt kystfuruer. 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 trafikk sikringstiltak.

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 luftstrekk inn i planområdet er avviklet, men ledningene er ikke demontert enda.

4.14 Grunnforhold

Norges geologiske undersøkelsers 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 innhold 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.

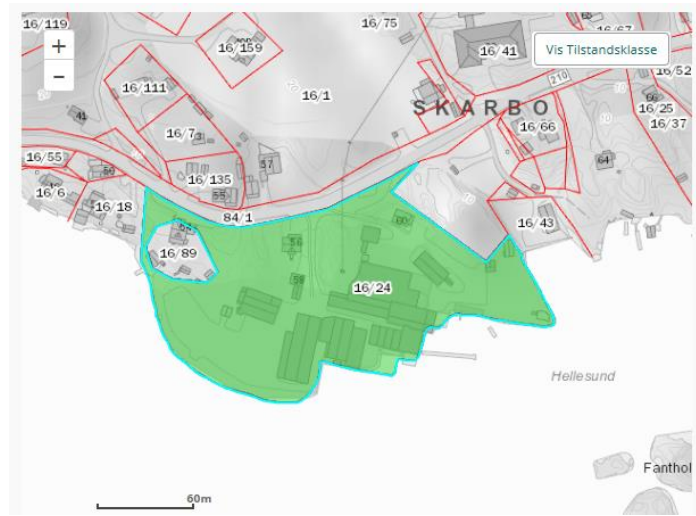
4.15 Forurensning:

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 forurensset 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 grunnforurensnings er et oppdatert kartverk som viser eventuelle registrert grunnforurensning. Hellesund er på et tidligere tidspunkt (1997) registrert med forurensset 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 Jodforsk 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 befarings 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 befarings, 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 forurensede masser i Svarttjernbukten. Prøvetakingsmetode, forurensningsgrad mm. fremkommer av rapporten som her er vedlagt. Forurensede 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 forurensningsforskriften og/eller forurensningsloven eller om anleggsarbeidet kan unntas fra søknadsplikt og iverksettes med kommunen som

byggningsmyndighet. Byggemetode og gjennomføring av tiltaksarbeidet med nødvendig miljøovervåking 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.

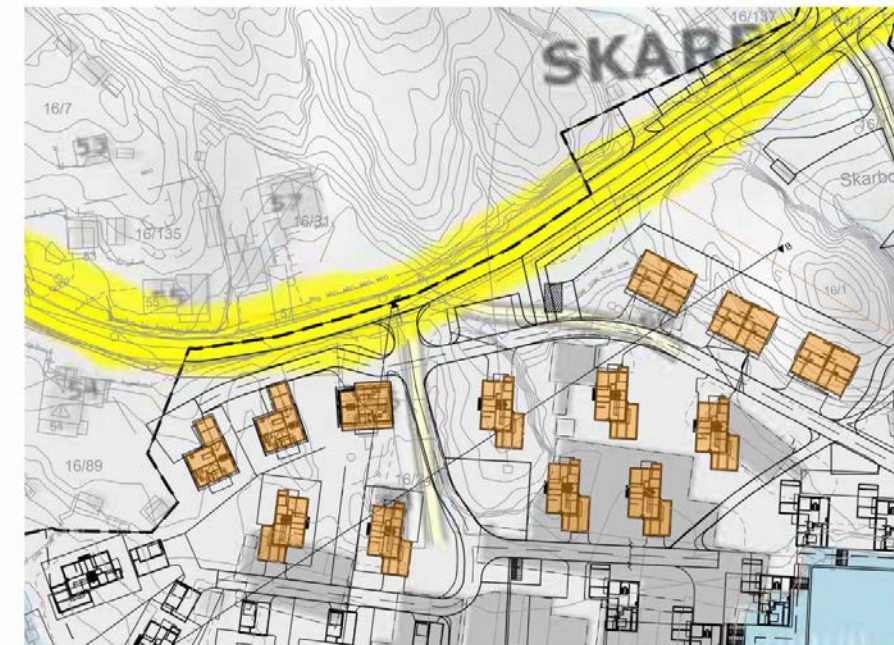
Byggetiltaket med å etablere stranda utføres i hovedsak på land, og det argumenteres i rapporten for at tiltaket kan utføres ihht. PBL med kommunen som byggningsmyndighet. Forespørselen ble sendt 14. september 2018, og det forventes en tilbakemelding fra Fylkesmannen i Telemark ila. oktober 2018.

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.
VIRKSOMHETSRIKIO	
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 kjemika-lieutslipp eller annen akutt forurensing	Ved båtanlegget kan det forekomme olje og diesel lekkasje, forsøpling etc.
Transport av farlig gods	Uaktuelt
Forurens et 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
BEREDSKAPTILTAK AV BETYDNING FOR AREALPLANLEGGINGEN	
Utrykningstid brannvesen/ambulanse	Planområdet ligger 9km fra brannstasjon og 6km fra ambulansestasjon
Vanntrykkssoner/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 Håndtverk 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.svartdal@jotun.no
Nettbuss sør as	Postboks 2694	3701 Skien	sor@nettbuss.no
Norges geotekniske institutt	Postboks 3930	0806 Oslo	ngi@ngi.no

ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS

Tlf: 35 98 33 00 - post@arkitekthuset.no - www.arkitekthuset.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			rkr2@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

ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS

Tlf: 35 98 33 00 - post@arkitekthuset.no - www.arkitekthuset.no

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	Dælenenggata 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

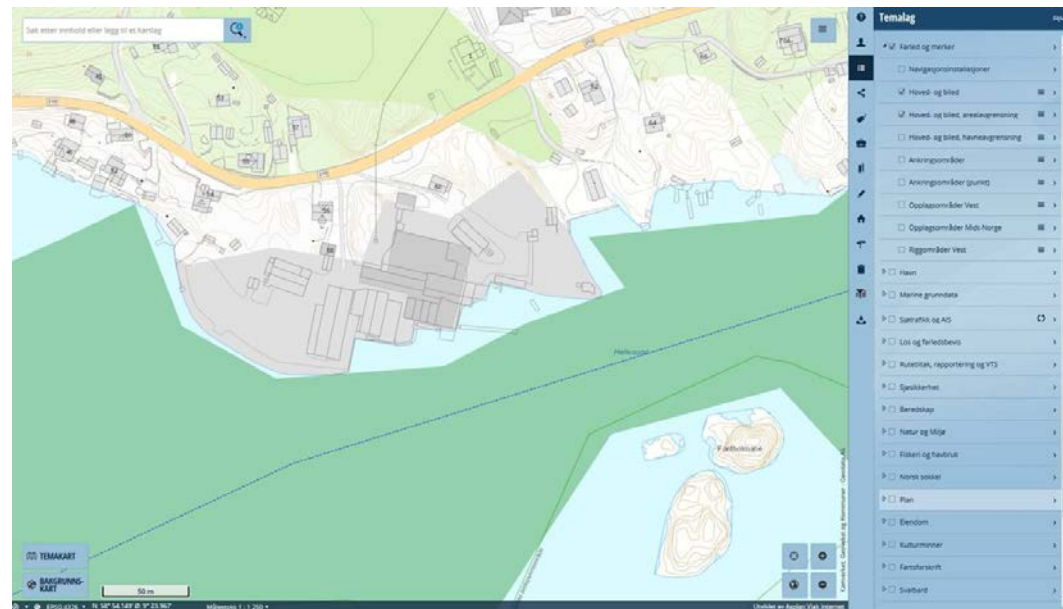
NVE sender et generelt innspill til oppstart i plansaker, der de refererer til deres verktøy og veiledere. I plandokumentet må det gå tydelig frem hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt, disse sendes elektronisk 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 stiptet 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 Fanteholmen 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 instruks 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

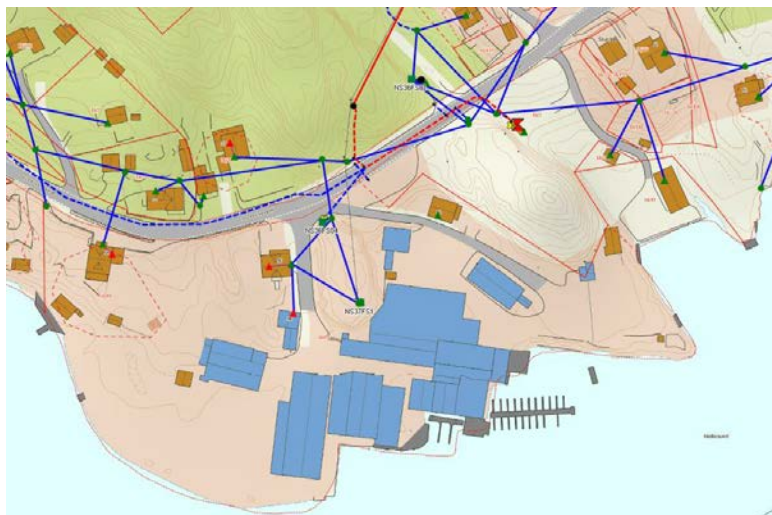
I forbindelse med nasjonal transportplan, NTP 2014 – 2023 er utbedringstiltak i innseilingen til Kragerø prioritert i 2018 - 2023. Deler av planområdet ligger innenfor arealutstrekingen til biled Kragerø – Hellefjorden. Kystverket påpeker at det ikke må planlegges tiltak som medfører ulemper for sjøfarende 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 detaljprosjektertes for ivaretagelse av sikkerheten for anlegget.

2. Kragerø Energi AS, datert 24.01.208 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 båtplasser 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/benyttet 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 trafiksikringstiltak 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 strandeiendom. 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 byggegrense 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.f.m. 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 friskt 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 busskur.

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 stedegne 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 frilftsaktiviteter 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. trafiksikringstiltakene 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 tilfredsstille 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 fortøyning 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 busstur avmerket på plankartet som SKH. Opparbeidelsen av arealene fremgår av gjennomføringsavtale mellom forslagstillere 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 41boenheter 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 trafiksikkerhetstiltak 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 arealde

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 «sjekkliste for planleggere», sjekklisten ligger som grunnlag for utarbeidelsen av reguleringsbestemmelsene. Hellesund vurderes som en rolig og fredelig området 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

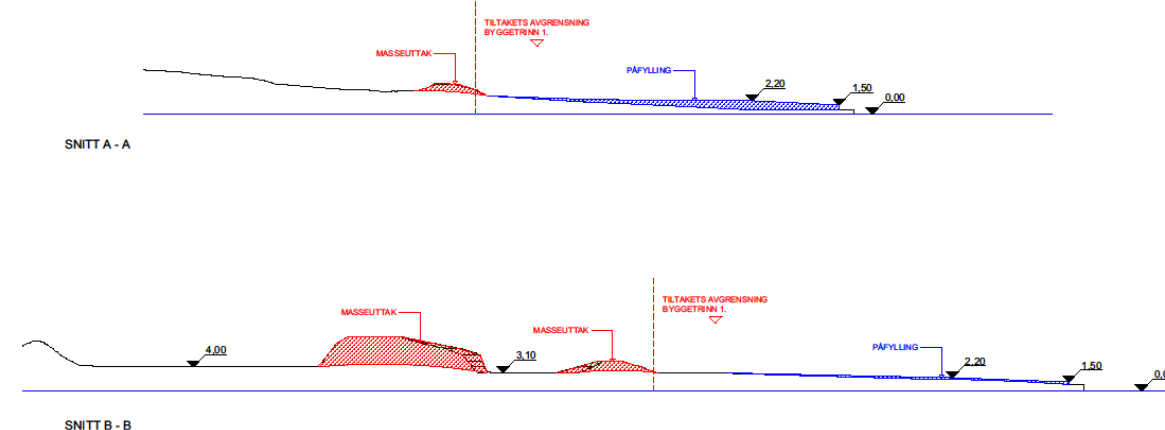
Ny bebyggelse blir eksponert i strandsonen og det stilles krav om helhetlig utforming og arkitektoniske kvaliteter. Bebyggelsen skal gis en helhetlig utforming innenfor de ulike delområdene «bolig» og «fritid».

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 Hellekirken 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.fm. trafiksikringstiltak 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 trafiksikkerhetstiltakene 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 Miljøvernaglige vurderinger

8.2.1 Naturverdier

En mindre del øst i planområdet er i kommuneplanen avsatt til LNFR for spredt boligbebyggelse. Planområde 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 strandsone». Deler av området er i dag brukt til brygger som videreføres i planen, men gis en annen plassering.

8.2.4 Friluftsinnteresser

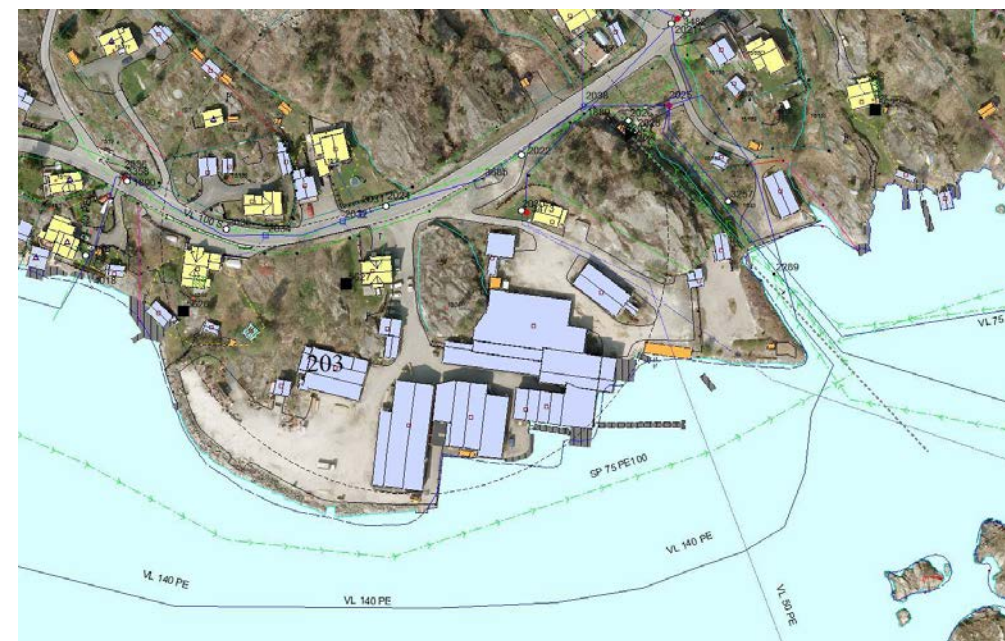
Planforslaget berører ikke områder av nasjonal/regional/lokal verdi for friluftslivet. Kyststien, som her følger Fossingveien, påvirkes ikke av planforslaget. Hellesund har ikke tidligere vært tilgjengelig for allmennheten men planen åpner for en allment tilgjengelig badeplass og økt tilgjengelighet 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 avviklet 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: Prinsippskisse for VA i planområdet

8.2.7 Forurensning

For eksisterende forhold se punkt 4.14.

I fm 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 Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet

8.3.1 Naturfarer



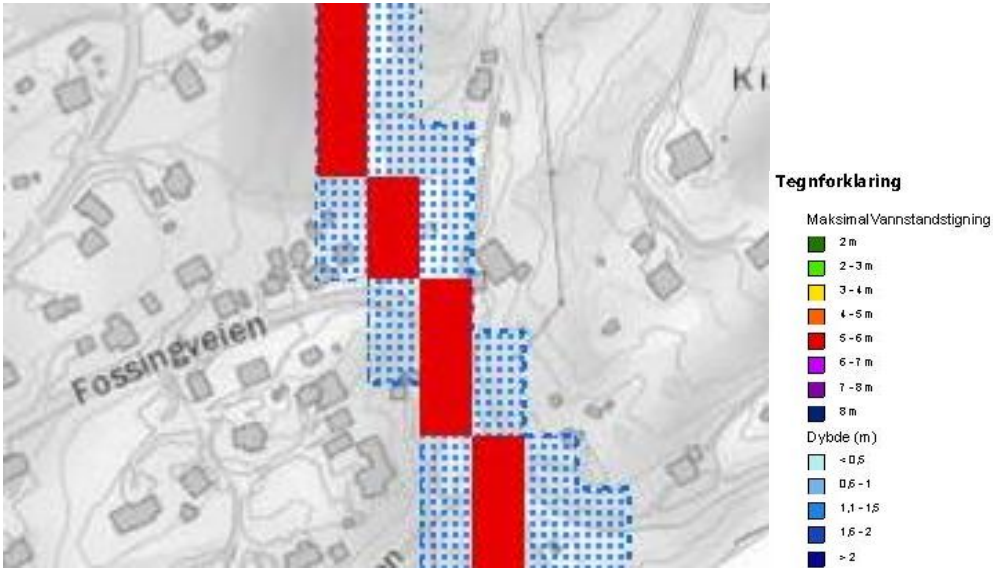
Kart: NVE Atlas

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. slukkevannskapasitet.

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 busstur. 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 busstur 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

bygningsskropper. 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 sekundærnæring 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

KRAGERØ KOMMUNE –

PLANBESTEMMELSER TIL

DETALJREGULERING FOR HELLESUND GNR. 16 BNR. 24 M.FL.
OG EN MINDRE DEL AV FV. 210 FOSSINGVEIEN

Arkivsaknr: 17/04409
PlanID: 2020162
Bestemmelsene datert: 19.08.2018 og sist revidert: 21.02.2023
Planbestemmelsene er i tråd med kommunalt vedtak(dato), i sak

§1. GENERELT

1.1 Virkeområde

Disse bestemmelsene gjeldende innenfor områder avmerket med plangrense i de to plankartene som gjelder for reguleringen. Disse er i målestokk 1:500/1:1000.

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringen er å legge til rette for en utvikling av Hellesund med nye boliger, fritidsboliger med tilhørende aktiviteter, samt utbedring av trafiksikkerheten på Fossingveien med tiltak på to områder.

1.3 Områdene reguleres for følgende formål

(jfr. plan- og bygningslovens § 12-5)

Bebyggelse og anlegg (Pbl §12-5 nr. 1)

- Boligbebyggelse – frittliggende (1111)
- Boligbebyggelse – konsentrert (1112)
- Fritidsbebyggelse (1120)
- Energianlegg (1510)
- Avløpsanlegg (1542)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Øvrig kommunalteknisk anlegg (1560)
- Lekeplass (1610)
- Kombinert formål forsamlingslokale /uthus/fritidsbebyggelse (1900)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl §12-5 nr. 2)

- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Gangveg (2016)
- Annen veigrunn - teknisk anlegg (2018)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- Leskur (2026)
- Kollektivholdeplass (2073)

- Parkeringsplasser (2082)

Grøntstruktur (Pbl §12-5 nr. 3)

- Grønnstruktur (3001)
- Badeplass / område (3041)
- Vegetasjonsskjerm (3060)

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (Pbl §12-5 nr. 5)

- Friluftsmål (5130)

Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl §12-5 nr. 6)

- Småbåthavn (6230)
- Friluftsområde sjø (6710)
- Badeområde (6770)

Hensynssone (Pbl §12-6)

- Frisikt (140)
- Andre sikringssoner (190)
- Ras- og skredfare (310)
- Flomfare (320)
- Annen fare (390)
- Bevaring naturmiljø (560)

§2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Generelle krav

1. Alle allmenne tilgjengelige arealer tilrettelegges med universell utforming. Gangvei SGG2 tilrettelegges for universell utforming så langt det er mulig.
2. Alle boliger og fritidsboliger får to biloppstillingsplasser tilknyttet boligen.
3. Det tillates ikke etablert gjerder og leegger innenfor planområdene. Gjerder kan tillates etablert av sikkerhetshensyn. Levegg langs eiendomsgrensen g/bnr. 16/89 tillates.
4. Hekker innenfor planområde skal ikke overstige 1,0m.
5. I avkjørsler mot Fossingveien skal det være frisikt ~~6x54~~ 4x45m. I frisisiktsone 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. I anleggsperioden skal omkringliggende veier og bebyggelse sikres og skjermes tilstrekkelig mot støv i henhold til gjeldende miljøkrav.
7. Anleggsarbeid skal varsles til berørte parter i god tid, med tidsspesifisering når arbeidet vil bli utført. Støy fra bygge- og anleggsvirksomheten skal tilfredsstillende Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, rundskriv T – 1442.
8. Alle nye bygningskonstruksjoner, tekniske installasjoner etc., som ikke tåler å settes under vann, skal bygges høyere enn cote +2,5.

9. Internveier, gangveier og brygger skal ha belysning. Belysning innenfor planområdet skal være plassert og utformet slik at den ikke kan være til sjenanse for skipstrafikk.

2.2 Rekkefølgekrav

1. Før det gis igangsettingstillatelse skal det inngås gjennomføringsavtale med ~~Statens Vegvesen~~ **Vestfold og Telemark fylkeskommune** vedrørende veiutbedring og kollektivholdeplass.
2. Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på boliger/~~fritidsboliger~~ innenfor planområdet skal utbedringstiltak og bussholdeplass langs Fossingveien være gjennomført i samsvar med gjennomføringsplanen. For søknadspliktige tiltak skal det være gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
3. **Det kan ikke gis brukstillatelse for flere enn 10 boliger / fritidsboliger innenfor planen før Lekeplass BLK er ferdigstilt.**
4. Før det gis rammetillatelse skal det foreligge godkjent VA-plan for planområdet.
5. Før det gis igangsettingstillatelse skal det inngås utbyggingsavtale med Kragerø kommune vedrørende VA.
6. Før oppstart av byggetiltak på de aktuelle eiendommene skal det foreligge tinglyste avtaler vedrørende nabogrense med berørte grunneiere.
7. Før oppstart av byggetiltak innenfor hensynssone H390 skal det utarbeides miljørapport med tiltaksplan for håndtering av forurensning. Tiltaksplanen skal godkjennes av kommunen som forurensningsmyndighet før anleggsarbeid kan iverksettes.
8. Før det gis igangsettingstillatelse innenfor hensynssone H310 skal det foretas supplerende grunnundersøkelser, jfr.§4 vedr. H310 ras- og skredfare.
9. Det kan ikke gis ferdigattest for flere enn 10 boliger / fritidsboliger innenfor planen før badeplass GB er ferdigstilt.
10. Det kan ikke gis ferdigattest for flere enn 10 boliger/fritidsboliger innenfor planen før brygge VS1 er ferdigstilt.
11. Gjennomgående gangvei langs sjøfronten skal etableres som rundløype og hver strekning SGG5, SGG6 og SGG7, skal ferdigstilles før det gis ferdigattest innenfor de tiliggende byggeområdene henholdsvis BFR4, BFR1 og BFS1.
12. Før det kan gis ramme- eller delingstillatelse skal det foreligge tinglyst dokument på eiendommen som stiller eier ansvarlig for sikkerhet og vedvarende drift og vedlikehold av allment tilgjengelige arealer, dvs. gangveier, brygge og badeområde eller som sikrer ivaretagelse av disse forholdene på annen måte.

2.3 Dokumentasjonskrav

Før det kan gis rammetillatelse for de ulike tiltakene skal det foreligge en samlet situasjonsplan for utbygningsområdet. ~~Før område BFR1 fritidsbebyggelse skal gangareal frem til småbåthavn VS3 og VS4 vises.~~

2.4 Miljøforhold

Vegetasjonen innenfor planområdet skal mest mulig bevares. Bebyggelse skal tilpasses terreng, jfr. kommuneplanens bestemmelser om harmonisk og stedstilpasset utforming som skal hensynstas ved planlegging av bebyggelse.

Tiltak for alternativ energi, sjø eller solenergi tillates.

2.5 Samfunnssikkerhet og beredskap

Barns sikkerhet skal ivaretas i tilstrekkelig grad og lekeplassen innenfor planområdet skal mot vei og boligområde skjermes.

Ifm. sikringstiltak på Fossingveien ved Lonabekken skal bruddkant på gbnr. 70/ 90 og 70/ 2 sikres med gjerde.

2.6 Automatisk freda kulturminner

Tiltak innenfor planområdet er omfattet av meldeplikten etter kulturminneloven § 8 annet ledd.

Viser det seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne på en måte som nevnt i § 3 første ledd, skal melding etter første ledd sendes med det samme og arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Vedkommende myndighet avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker fra det tidspunkt melding er kommet fram til vedkommende myndighet – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det.

§3 - REGULERINGSFORMÅL

§3.1 Bebyggelse og anlegg (Pbl §12-5 nr. 1)

3.1.1 Bolig

Generell bestemmelse:

Områdene skal nyttes til boligbebyggelse slik det fremgår av plankartet, der det tillates totalt 30 boligenheter.

I områdene BKS 1 – BKS 3, er det tillatt å oppføre boliger i konsentrert boligbebyggelse. Områdene kan alternativt bygges ut med frittliggende småhusbebyggelse.

Boligbebyggelse skal ha enhetlig utforming innen hvert byggeområde.

Bebyggelsen skal tilpasses og anlegges så tett på terrenget som mulig. Mønehøyde skal ikke overstige cote +15,0

Der byggegrense ikke er vist følger byggegrense formålsgrensen.

Det skal benyttes avdempede farger og naturmaterialer. Ny bebyggelse skal ha høy arkitektonisk kvalitet og materialvalg skal være av gjennomgående høy kvalitet.

Tiltak for alternativ energi, sjø eller solenergi tillates.

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 6,8m** over GPT.

Frittliggende carport/garasje eller carport/garasje sammenbygget med boligen kan oppføres med BYA 50m2. Tak av carport/ garasje kan benyttes til takterrasse. Mønehøyde / gesimshøyde maks 3,5m over GPT. Rekkverkshøyde på carport/garasje kommer i tillegg. Carport/garasje kan inneholde sportsbod min. BRA 5 m2.

Eneboligenes tilhørende brygge kan oppføres med bryggeskjørt. Maks. høyde 1,5 moh. Utriggere på brygger tillates med en gangbar uttrigger pr. boenhet og fortøyningsbom på begge sider.

Til hver bolig kan det oppføres en sjøbod med BYA inntil 10 m². Gesimshøyde/ mønehøyde på maks.3,0 meter over GPT.

Bebyggelsen er avgrenset ift. byggegrense på plankartet. Sjøbod tillates oppført mellom byggegrense og sjø, men ikke nærmere sjøen enn 5,0m.

Direkte adkomst som etableres til nedsenket gangvei SGG langs sjøfronten, må innarbeides i terrenget på egen eiendom.

Det tillates markterrasse/platting utenfor byggegrense, og inntil 4m fra bygningens fasadeliv.

BFS 2

Området gjelder eksisterende enebolig langs Fossingveien. Erstatning av denne kan utformes i tradisjonell arkitektonisk stil, eller med utforming som BKS1.

Ved oppføring av saltak kan mønehøyde være maks **8,6 m** over GPT og gesimshøyde maks 6,0 m over GPT. Mønehøyde skal ikke overstige kote c+15m. Boliger kan oppføres med saltak med taksteinstekking. **Ved annen takutforming enn saltak er mønehøyde / gesimshøyde maks 6,8m over GPT.** Utnyttelsesgrad, %BYA, kan ikke overstige 60%.

BKS1

Området kan bebygges med 6 boenheter i konsentrert boligbebyggelse, dette som to- / tremannsboliger eller kjede/rekkehus.

Boligene innenfor BKS1 kan oppføres med samlet BYA maks 500m². Mønehøyde / gesimshøyde maks 6,8m over GPT.

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

Områdene kan alternativt bygges ut med frittliggende småhusbebyggelse. Bestemmelser for BFS1,frittliggende småhusbebyggelse, gjøres da gjeldende så langt det passer. Utnyttelsesgrad, %BYA for småhusbebyggelse, kan ikke overstige 60%.

BKS 2

Området kan bebygges med 9 boenheter i konsentrert boligbebyggelse, dette som to- / tremannsboliger eller kjede/rekkehus.

Boligene innenfor BKS2 kan oppføres med samlet BYA maks 750m². Mønehøyde / gesimshøyde maks 6,8m over GPT.

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

Områdene kan alternativt bygges ut med frittliggende småhusbebyggelse. Bestemmelser for BFS1,frittliggende småhusbebyggelse, gjøres da gjeldende så langt det passer. Utnyttelsesgrad, %BYA for småhusbebyggelse, kan ikke overstige 60%.

BKS 3

Området kan bebygges med 3 boenheter i konsentrert boligbebyggelse, dette som to- / tremannsboliger eller kjede/rekkehus.

Boligene innenfor BKS3 kan oppføres med samlet BYA maks 250m². Mønehøyde / gesimshøyde maks 6,8m over GPT, men ikke høyere enn kote c+15m.

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

Områdene kan alternativt bygges ut med frittliggende småhusbebyggelse. Bestemmelser for BFS1,frittliggende småhusbebyggelse, gjøres da gjeldende så langt det passer. Utnyttelsesgrad, %BYA for småhusbebyggelse, kan ikke overstige 60%.

Nye boliger kan også utformes i tradisjonell arkitektonisk stil med malt trekledning. Ved oppføring av saltak kan mønehøyde være maks **8,6 m** over GPT og gesimshøyde maks 6,0 m over GPT. Boliger kan oppføres med saltak med taksteinstekking.

BKS 4

Inntil 3 tomannsbolig, eller inntil 6 boliger i rekke, kan oppføres, hver med BYA 160 m2 over 3 etasjer. Møne/ gesimshøyde maks 8,6 m over GPT, men ikke høyere enn kote c+15m. Inngangsplan skal inneholde utvendig sportsbod min. BRA 5 m2.

Boligene tillates etablert med en carport pr. boenhet med BYA inntil 25 m² og maksimal gesims/mønehøyde 3,5 m over GPT. Parkering kan ev. legges inn under hovedbygningen. I tillegg kan oppkjørsel benyttes til biloppstilling.

BFS 3

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

BFS 4

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

3.1.2 Fritidsbolig

BFR1

Gjelder oppføring av 4 nye frittliggende fritidsboliger.

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.

Carport/garasje kan inneholde sportsbod min. BRA 5 m2.

Til hver fritidsbolig oppføres en sjøbod med BYA inntil 8 m². Gesimshøyde/ mønehøyde på maks. 3,0 meter.

Bebyggelsen er avgrenset ift. byggegrense i plankartet.

Gangvei SGG6 kan benyttes for langsgående fortøyning, jfr. § 3.2.3. Direkte adkomst som etableres til gangveien, må innarbeides i terrenget på egen eiendom.

Det tillates markterrasse/platting utenfor byggegrense, og inntil 4m fra bygningens fasadeliv.

BFR2

Gjelder eksisterende fritidsbolig på gbnr. 16/160.

Fritidsbolig kan utvikles ihht. gjeldende kommuneplan for Kragerø.

BFR3

Gjelder oppføring av 2 nye frittliggende fritidsboliger.

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.

Carport/garasje kan inneholde sportsbod min. BRA 5 m2.

Til hver fritidsbolig kan det oppføres en sjøbod med BYA inntil 8 m². Gesimshøyde/ mønehøyde på maks. 3,0 meter.

Bebyggelsen er avgrenset ift. byggegrense på plankartet. Sjøbod og brygge tillates oppført mellom byggrense og sjø.

Det tillates markterrasse/platting utenfor byggegrense, og inntil 4m fra bygningens fasadeliv.

BFR4

Gjelder oppføring av 5 nye frittliggende fritidsboliger.

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.

Carport/garasje kan inneholde sportsbod min. BRA 5 m2.

På brygge kan det i tilknytning til hver fritidsbolig oppføres en sjøbod med BYA inntil 8 m². Gesimshøyde/ mønehøyde på maks. 3,0 meter.

Bebyggelsen er avgrenset ift. byggegrense på plankartet.

Gangvei SGG5 kan benyttes for langsgående fortøyning, jfr. § 3.2.3. Direkte adkomst som etableres til gangveien, må innarbeides i terrenget på egen eiendom.

Det tillates markterrasse/platting utenfor byggegrense, og inntil 4m fra bygningens fasadeliv.

3.1.3 Energianlegg

Gjelder areal for etablering av ny trafo.

3.1.4 Avløps anlegg

Areal BAV avsatt til kommunalteknisk anlegg gjelder eksisterende trafo/pumpestasjon i ytterkant av tiltaksområdet.

3.1.5 Renovasjon,

Areal avsatt til felles renovasjon, hvor det vil bli etablert søppelskur med kildesortering.

Det er avsatt 3 arealer til renovasjon, BRE1, BRE2 og BRE3. 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 en 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.

3.1.5 Kombinert kommunalteknisk anlegg

Gjelder areal BKT avsatt for etablering av ny pumpekum. Bygning skal harmonere med søpleskur på tilstøtende areal.

3.1.6 Kombinert formål uthus/forsamlingslokale

Gjelder areal BUN med eksisterende bygning på gbnr. 16/43. Bygningen tillates oppgradert/erstattet. Ved en oppgradert/erstatning av bygningen tillates arealene benyttet som forsamlingslokale.

Gjeldende areal BAA med eksisterende bygning på g/bnr. 16/43. Bygningen tillates erstattet og kan nyttes til forsamlingslokale, servering eller tjenesteyting som primært vil fungere som et tilbud for

beboere i nærområdet. Det tillates ikke etablering av kiosk/dagligvare eller annen type virksomhet som kan generere vesentlig biltrafikk. 2.etasje tillates benyttet til fritidsleiligheter».

3.1.7 Lekeareal

Gjelder lekeareal BLK. Området skal være felles for byggeområdene innenfor planen. Området skal opparbeides med arealer for lek, tilpasset terrenget og omgivelsene.

Lekeplassen skal skjermes/inngjerdes fr  trafikkarealer. Lekeplassen skal etableres med bord og benker, beplantes og inneholde både naturlementer og faste lekeapperater

Lekearealene skal tilrettelegges mennesker med nedsatt funksjonsevne.

Arealene skal tilpasses barn i alle aldersgrupper for bruk i alle årstider.

 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl  12-5 nr. 2)

Generell bestemmelse:
Avkjørsel anlegges i henhold til Statens vegvesens krav til geometrisk utforming og sikt for avkjørsler.

3.2.1 Kjørevei

Gjelder private veier i planområdet og regulert del av Fossingveien ifm. utbedringstiltak knyttet til sikringen av veien.

o_SKV1 gjelder utbedring av Fossingveien på plankart for kun Fossingveien.

o_SKV2 gjelder Fossingveien på plankart for Hellesund.

SKV3 gjelder privat internvei innenfor planområdet. SKV3 skal dimensjoneres for utrykningskjøretøy og renovasjonsbil hva angår akseltrykk, stigning, svingradius og snumuligheter.

Vei er regulert med bredde 4,0 m og etableres med en asfaltert kjørebredde på 3,0 m. Resterende bredde er til grøfter, snøopplag og evt. vegetasjonsskjerm.

Inn i areal regulert til byggeformål BFR1 skal det i  nden av veien etableres snuhammer for renovasjonsbil og utrykningskjøretøy. Snuhammer skal ikke benyttes til parkering.

SKV4 gjelder eksisterende privat stikkvei ned til allmenn tilgjengelig badestrand. Veien er regulert med bredde 3,6m og er etablert med grusdekke, noe som videreføres. Veien tillates asfaltert.

3.2.2 Fortau

Gjelder fortau ihht. plankartet med ny bussholdeplass ved Fossingveien. Fortau skal etableres med bredde 2,5m, 10cm over kjørebanen, og avgrenses mot kjørebanen med kantstein.

Krysningspunktet over veien skal utformes som tilrettelagt kryssing ihht. SV Håndbok V127.

3.2.3 Gangvei / gangareal

Gjelder gangveier SGG1, SGG2. Gangveier forbinder byggeområder på tvers av internveier og gir en allmenn tilgjengelig forbindelse til arealer regulert til felles badestrand.

Gangveier skal utformes med egnet grusdekke/ asfalt med bredde 2,0 m.

Gangvei SGG1 skal ha god tilgjengelighet for rullestolbrukere med tilfredsstillende stigningsforhold på maks 1:10, ihht. Statens Vegvesen sin anbefaling for veier i naturområder.

SGG3 og SGG4 er allment tilgjengelige gangveier som gir forbindelse til bryggearealene.

Gangvei SGG4 tillates benyttet som adkomstvei for en enhet innenfor BFR1 og en enhet innenfor BFR4.

SGG5 – SGG7 skal etableres som utkragede og nedsenkede gangveier mellom byggeområdene og sj  og med plassering på kotehøyde ikke høyere enn c+1,5m. Gangveiene skal dimensjoneres tilstrekkelig for å tåle vekt av påregnelig antall samtidig brukere samt kunne motstå påkjørsel av større b ter. Tiltaksklasse 2 eller høyere skal benyttes for konstruksjon, utførelse og kontroll, dette vurderes ved byggesøknad. Gangveiene skal være gjennomgående, universelt utformet og allment tilgjengelig. Gangbanens bredde skal være minimum 1,5m og skal til enhver tid holdes åpen for allmenn ferdsel. Trapp fra bakenforliggende terreng, benker eller annet som medfører innsnevring av gangbanens bredde tillates ikke. Det skal benyttes dekketype egnet for rullestol. Gangveiene skal ha indirekte belysning. Langsgående fortøyning tillates for SGG5 og SGG6, utriggere og moringer tillates ikke.

For SGG7 tillates utriggere som angitt for området BFS1 under å 3.1.1. Annen fortøyning eller bruk av gangveien til bryggeform l tillates ikke.

3.2.4 Annen veigrunn/ grøntareal

Gjelder veikant og grøft mellom veilegemet og tilstøtende formål. Areal skal benyttes til snøopplag etc. Høy vegetasjon tillates ikke av trafikk sikkerhetsgrunner.

3.2.5 Leskur

Gjelder areal SP. Innenfor formålet kan det etableres leskur.

3.2.6 Kollektivholdeplass

Gjelder bussholdeplasser på begge sider av Fossingveien. Det skal her etableres kantstopp for buss med fortau på begge sider av veien.

På areal avmerket SVG7 skal det etableres busskur.

3.2.7 Parkeringsplasser

Gjelder parkeringene på SPP1 og SPP2 og SPP3.

Parkeringsarealer SPP1 med ca 14 p-plasser og SPP2 med ca 5 p-plasser er gjesteparkering for beboerne innenfor planen og tillates opparbeidet som asfalterte plasser. Det skal etableres 1 stk. HC-parkeringsplass på hvert p-område.

Parkering SPP3 etableres med 2 HC-plasser og er avsatt til parkering ifm. bruken av 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.

§3.3 Grøntstruktur (Pbl §12-5 nr. 3)

3.3.1 Grønnstruktur

Gjelder områder innenfor plankartene med bokstavbetegnelse G.

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

Området skal ikke beplantes med andre planter eller vegetasjon enn stedegne vekster.

I områdene kan det anlegges installasjoner for nødvendig teknisk infrastruktur.

3.3.2 Badeplass/ område

Gjelder areal med betegnelse GB.

Allmen tilgjengelig bandstrand tillates etablert i viken med påfylling av sand. Nødvendig tillatelser etter forurensningsloven må foreligge.

Badeområdet i sjø skal sikres tilstrekkelig mot motorisert ferdsel. Ved søknad om tiltaket skal søknaden også inneholde søknad om merking av badeområdet etter Havne og farvannslovens bestemmelser.

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

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

Området skal være tilgjengelig for rullestolbrukere.

3.3.3 Vegetasjonsskjerm

Formålet er avskjerming av allmenn tilgjengelig gangvei langs sjøen mot bakenforliggende eiendommer. Beplantningens høyde skal ikke overstige 1,0m.

§3.5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (Pbl §12-5 nr. 5)

3.5.1 Friluftsmål

Gjelder areal med betegnelse LF.

Eksisterende vegetasjon og trær skal i størst mulig utstrekning beholdes og områdene skal ikke beplantes med ikke stedegne planter eller vegetasjon.

Det kan anlegges installasjoner for nødvendig teknisk infrastruktur.

§3.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl §12-5 nr. 6)

3.6.1 Småbåthavn

Gjelder areal VS1 på land med allmenn tilgjengelig brygge og areal avsatt til boder. Formål VS2-VS4 er småbåthavn i sjø.

Brygge på VS1 tillates etablert som angitt i plankartet med maks. høyde 1,8 m.o.h. Ytre del av brygga vil være allmenn tilgjengelig med fortøyning tilpasset taxibåter etc.

I tilknytning til brygge kan det oppføres 3 stk sjøboder innenfor formålet. Sjøboder kan oppføres med BYA maks 30m2. Mønehøyde 3,0m over GPT og skal ikke overstige cote +5,5. Boder skal ha tilbaketrukket plassering på brygga.

Innenfor VS2-VS4 tillates etablert flytebryggeanlegg for maksimalt det antall båter som fremgår av plankart og bestemmelser. Utriggere kan være inntil 6 meter lange, annenhver uttrigger tillates å være gangbar.

VS2 tillates etablert med utriggere på innsiden og inntil 20 båtplasser.

VS3 tillates etablert med utriggere på inn- og utsiden og inntil 20 båtplasser.

VS4 tillates etablert med utriggere på utsiden og maksimalt 10 båtplasser. Innenfor VS4 skal det tas spesielt hensyn til badenes sikkerhet.

Bryggenes utforming og plassering fastsettes ved søknad. Kystverkets godkjenning kreves for brygger som ligger innenfor bifarledens avgrensning.

Brygge og flytebrygger skal være lyssatt. Det skal benyttes indirekte belysning som ikke kan være til sjenanse for passerende båttrafikk. Det kan fremføres vann og strøm til småbåthavn.

VS1 skal være tilgjengelig for rullestolbrukere.

3.6.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag

Gelder formålet VFV1 og VFV2.

Området skal kunne benyttes til tradisjonelle friluftaktiviteter knyttet til sjøen.

3.6.3 Badeområde

Gjelder området VB.

Badenes sikkerhet skal ivaretas før området tas i bruk. Så langt det er hensiktsmessig skal det før eller samtidig med byggesøknad også søkes Kystverket om merking med spesialbøyer i henhold til havne- og farvannsloven.

Innenfor formålet tillates det anlagt en flytende badebrygge med størrelse maks 5x3m.

Området skal også være tilgjengelig for rullestolbrukere.

§4 - HENSYNSSONER

Pbl §12-6

H140 Frisikt

Ved avkjørsler til Fossingveien skal det etableres frisiktsone 6 x 54 4x45m 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 planutsnitt for Fossingveien.

Sikringssone er angitt som hensynssone med ca. 2 m bredde fra bruddkanten slik at sikringsgjerde bygges innenfor.

H310 Ras og skredfare

Gjelder område som skal heves til kote +2,5m og hvor det er avdekket mulige ustabile grunnforhold med fare for setningsskader og lokale utglidninger ved påføring av nye masser. Supplerende geotekniske undersøkelser må gjennomføres før utbygging, disse skal dokumentere behov for fundamentering og eventuelle sikringskonstruksjoner i strandsonen for å oppnå nødvendig stabilitet langs sjøfronten ved oppfylling, og om deler av bebyggelsen må peles til berg. Jfr. § 2.2 pkt. 8.

H320 Flom

Innenfor byggeområder skal det på lavtliggende areal, slik det fremgår av plankartet, tas hensyn til potensiell flomfare. Jfr. § 2.1 pkt 8.

H390 Annen fare

Gjelder areal hvor det er gjort funn av forurenset grunn.

H560 Bevaring naturmiljø

Hensynssonen ivaretar to mulige gytebekker for sjøørret med tilliggende vegetasjon. Bekkeløpene skal ivaretas åpne og upåvirket av byggetiltak og bekkenes økologiske funksjon for sjøørret skal ivaretas. Før ev. igangsetting av tiltak som vil komme i konflikt med disse bekkeløpene, skal det utføres en undersøkelse av om dette er gytebekker for ørret.

§5 - BESTEMMELSESOMRÅDER

Det er ikke angitt bestemmelsesområder i planen.

Kragerø 19.08.2018

ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS
LUNØE & LØFFLER SIVILARKITEKTER MNAL

David Løffler

Bilag nr. xxxx.xxx



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Hellesundveien 5
3790 HELLE**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Kragerø
Saksbehandler: Ronny Jørstad**Oppdragsnummer:** 1302240185**Telefon:** 413 20 888
E-post: ronny.jorstad@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 29.08.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon