



DET KONGELIGE KOMMUNAL-
OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

Statsråden

Fylkesmannen i Telemark
Postboks 2603
3702 SKIEN

Deres ref

Vår ref

Dato

15/907-10

05.04.2016

Kommuneplan for Kragerø 2014-2026. Avgjørelse i innsigelsesak.

Vi viser til fylkesmannens brev av 26.10.2015 og sakens dokumenter. Det foreligger fire uavklarte innsigelser til kommuneplanens arealdel for Kragerø 2014-2026, og saken er oversendt Kommunal- og moderniseringsdepartementet for avgjørelse etter plan- og bygningsloven § 11-16.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet godkjenner område for ferie- og turistformål på Løkstad gård på Jomfruland. Departementet legger vekt på kommunens ønske om å styrke næringsgrunnet på gården, og mener videreføring av gårdsdriften er viktig for å opprettholde det nasjonalt verdifulle kulturlandskapet på øya. Departementet legger til grunn at ny bebyggelse tilpasses landbruksvirksomheten og landskapet på en god måte. Reguleringsplanen for anlegget må også omfatte småbåthavnen.

Departementet godkjenner planlagt småbåthavn på Vestre Gumøy. Departementet legger vekt på at anlegget vil bedre tilgjengeligheten til vestre del av øya. Departementet legger til grunn at småbåtanlegget blir tilgjengelig for allmennheten. Ved utarbeidelse av reguleringsplan for anlegget må det legges vekt på god landskapstilpasning.

Departementet godkjenner ikke område for fritidsbebyggelse på Store Fluer. Departementet mener utbyggingen vil ha uheldige virkninger for landskap og friluftsliv, som ikke er i tråd med statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.

Departementet godkjenner ikke foreslåtte bestemmelser om utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i 31 LNF-områder for spredt bebyggelse. Departementet legger vekt på de sterke nasjonale hensynene knyttet til strandsonen i Oslofjorden og at kommunen ikke har foretatt konkrete vurderinger av områdene i forhold til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Kommunen kan vedta bestemmelser om utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse dersom det etter en konkret vurdering av hvert enkelt område avklares at det ikke kommer i konflikt med viktige hensyn i strandsonen.

Bakgrunn

Kragerø kommune har vedtatt kommuneplan 2014-2028 med samfunnsdel og arealdel. Samfunnsdelen omfatter visjoner, ambisjoner og satsingsområder for samfunnsutviklingen og den langsiktige arealplanleggingen, mens arealdelen fastsetter framtidig arealbruk og viser nye byggeområder for boliger, fritidsboliger og næringsbebyggelse.

Fylkesmannen fremmet i brev av 10.04.2015, 15.04.2015 og 04.08.2015 innsigelse til flere byggeområder og bestemmelser i arealdelen. Etter mekling hos fylkesmannen 28.08.2015 og kommunestyrets behandling av planen 03.09.2015, gjenstår det uavklarte innsigelser til følgende områder:

- Område for ferie- og turistformål på Løkstad gård på Jomfruland (FT5)
- Småbåthavn på Vestre Gumøy (SH07)
- Område for fritidsboliger på Store Fluor (F19)
- 31 områder med spredt fritidsbebyggelse eller spredt bolig- og fritidsbebyggelse i LNF-områder

Fylkesmannen oversendte saken til Kommunal- og moderniseringsdepartementet 26.10.2015. Departementet gjennomførte befaring 08.01.2016 med representanter fra Kragerø kommune, Fylkesmannen i Telemark, Telemark fylkeskommune, Klima- og miljødepartementet, Landbruks- og matdepartementet, Miljødirektoratet og Landbruksdirektoratet. Representanter for grunneiere deltok også på befaringen.

Landbruks- og matdepartementet har uttalt seg til saken i brev av 01.02.2016. Klima- og miljødepartementet har uttalt seg til saken i brev av 03.02.2016.

Departementets vurdering

Kommunal- og moderniseringsdepartementet skal i henhold til plan- og bygningsloven § 11-16 andre ledd avgjøre om innsigelsene skal tas til følge eller ikke. Departementet kan i den forbindelse gjøre de endringer i planen som finnes påkrevd.

Etter § 7 i naturmangfoldloven skal §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøvelse av offentlig myndighet som berører naturmangfold. Vurderingen og vektleggingen skal framgå av vedtaket.

Overordnede føringer av betydning for saken

De fleste områdene med innsigelse ligger i 100-metersbeltet langs sjøen. Departementet skal blant annet vurdere om områdene kommer i konflikt med nasjonal strandsonopolitikk.

Etter plan- og bygningsloven § 1-8 skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i 100-meters beltet langs sjø og vassdrag. Det er i utgangspunktet byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen, men annen byggegrense kan fastsettes i kommuneplanens arealdel og i reguleringsplaner.

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen ble vedtatt ved kongelig resolusjon 25.03.2011. Retningslinjene utdyper nasjonal arealpolitikk i 100-metersbeltet og deler landet inn i 3 soner med ulike retningslinjer for kommunal arealplanlegging.

Kragerø kommune ligger i Oslofjordregionen, som er regionen med størst utbyggingspress og mest nedbygd strandlinje. Det framgår av retningslinjene for Oslofjordregionen at byggeforbudet i 100-meters beltet skal praktiseres strengt, og at det ikke skal tillates bygging og landskapsinngrep på arealer som har betydning for andre formål, for eksempel friluftsliv, naturmangfold, kulturminner, kulturmiljø, landskap, landbruk, fiskerinæring, havbruk eller annen samfunnsmessig betydning. Ytterligere privatisering og gjentetting av strandarealer skal unngås. Det skal også være en restriktiv holdning til nye fritidsboliger og vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsboliger.

I Oslofjordregionen er tidligere rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen videreført. Dette innebærer at retningslinjene også gjelder for områder bak 100-metersbeltet, for eksempel øyer, holmer, skjær og lignende.

Nedenfor følger departementets vurdering av områdene med innsigelse.

1. Område for ferie- og turistformål på Løkstad gård på Jomfruland (FT5)

Det planlagte området for ferie- og turistformål ligger på vestsiden av Jomfruland mellom tunet på Løkstad gård og sjøen. Grunneier ønsker å etablere campingplass og annen næringsvirksomhet som tilleggsnæring til landbruksdriften. Byggeområdet er ca 7 daa stort og omfatter 5 daa fulldyrka jord. Kommuneplanen åpner for at eksisterende småbåthavn, vest for det planlagte byggeområdet, kan utvides.

Kragerø kommune har som målsetting å opprettholde bosettingen og et variert næringsgrunnlag i skjærgården, og mener campingplassen og småbåthavna vil styrke grunnlaget for gårdsdriften på Løkstad gård. Det vises til at området har mindre verdi for allmennheten fordi naturlige ferdselsårer går utenom området. Det vises også til at kommunen har imøtekommet fylkesmannens innsigelser ved å redusere byggeområdet fra 50 til 7 dekar, og ved å halvere størrelsen på småbåthavna. Flere foreslåtte områder for fritidsbebyggelse er tatt ut av planen.

Fylkesmannen v/landbruksavdelingen begrunner innsigelsen ut fra jordvern hensyn og ut fra hensynet til det nasjonalt verdifulle kulturlandskapet på Jomfruland. Fylkesmannen mener at omdisponering av det fulldyrka arealet vil dele opp et helhetlig, sammenhengende jordbruksareal, redusere ressursgrunnlaget for gårdsdriften og vanskeliggjøre framtidig

tradisjonell drift. Det framheves at husdyrhold og beiting er viktig for skjøtsel av kulturlandskapet, og at nærhet mellom gårdsdriften og camping vil bli vanskelig på grunn av støv, lukt og fluer.

Ved oversendelse av saken til departementet anbefaler fylkesmannen at innsigelsen blir tatt til følge.

Landbruks- og matdepartementet viser til at øyene Jomfruland og Stråholmen er utpekt som ett av landets 22 "Utvalgte kulturlandskap i jordbruket", der landbruksmyndighetene, miljømyndighetene og grunneierne samarbeider om å restaurere og drifte kulturlandskapet for å ta vare på deres store biologiske og kulturelle verdier. Departementet mener at et anlegg for fritids- og turistformål kan bidra til å sikre videre drift av landbrukseiendommen, og at dette er viktig for å opprettholde verdiene i kulturlandskapet på øya. Landbruks- og matdepartementet støtter ikke innsigelsen, men ber om at hensynet til de store landskaps- og landbruksinteressene i området blir godt ivaretatt i reguleringsplanprosessen.

Klima- og miljødepartementet framhever at arealet består av dyrka mark, og mener omdisponeringen vil ha begrenset effekt på naturmangfoldet i området. Departementet viser til at området rundt Løkstad gård vil bli mer fortettet og at landskapet vil miste dagens preg av jordbruksområde. Dette vil likevel ikke endre opplevelsen av Jomfruland i en slik grad at det kommer i konflikt med nasjonale eller vesentlig regionale interesser. Ved utarbeidelse av reguleringsplan for området må kulturlandskapet i størst mulig grad ivaretas, og ny bebyggelse må tilpasses omgivelsene på en best mulig måte. Klima- og miljødepartementet støtter ikke innsigelsen.

Kommunal- og moderniseringsdepartementets vurderinger

Det planlagte byggeområdet er vestvendt, og har gode sol- og utsiktsforhold. Kommunal- og moderniseringsdepartementet ser at etablering av et turistanlegg inntil tunet på gården gir muligheter for gårdstilknyttet reiselivsvirksomhet, men at lokaliseringen også kan gi utfordringer i forhold til støy, støv og lukt. Nærhet til sjøen er en viktig kvalitet i området og småbåtanlegget vil sikre god tilgjengelighet til anlegget.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet viser til vurderingene fra Landbruks- og matdepartementet og Klima- og miljødepartementet, og finner å kunne godkjenne området for fritids- og turistformål. Departementet legger vekt på kommunens ønske om å tillate gårdstilknyttet turisme for å styrke grunnlaget for gårdsdriften. Videreføring av landbruksdriften er viktig for å opprettholde det særpregede kulturlandskapet på Jomfruland som har nasjonal verdi. Departementet legger også vekt på at arealet som skal omdisponeres fra landbruk til byggeområde er lite, og at landskapsvirkningene vil være begrenset.

Både Landbruks- og matdepartementet og Klima- og miljødepartementet framhever at ny bebyggelse må tilpasses omgivelsene på en god måte. Kommunal- og moderniseringsdepartementet er enig i dette, og mener at hensynet til eksisterende landbruksvirksomhet og kulturlandskapet i området må tillegges stor vekt ved utarbeidelse av reguleringsplan for området.

Oppgradering av småbåthavna er viktig for å forbedre adkomsten til den sørlige delen av Jomfruland og forskjønne området. Departementet ser det som viktig at byggeområdet og småbåthavna planlegges under ett og opparbeides samtidig.

2. Småbåthavn på Vestre Gumøy (SH07)

Området for småbåthavn ligger vest på Vestre Gumøy i et område uten veiforbindelse. Det er en mindre småbåthavn og noen fritidsboliger i området i dag. Ut over dette er området lite preget av utbygging.

Kragerø kommune ønsker å bedre tilgjengeligheten til vestre del av Gumøy og viser til at velforeningen har planer om å legge til rette for fritidsaktiviteter og ferdsel i området.

Fylkesmannen v/miljøvernavdelingen begrunner innsigelsen med at bryggeanlegget vil ha en negativ landskapsvirkning og bidra til privatisering av strandsonen, i strid med statlige planretningslinjer for strandsonen.

Ved oversendelse av saken til departementet anbefaler fylkesmannen at innsigelsen ikke blir tatt til følge. Fylkesmannen viser til at målet med strandsonevernet blant annet er å ivareta allmenne interesser. Fylkesmannen mener vurderingen av en framtidig småbåthavn i området ligger innenfor kommunens frie skjønn.

Klima- og miljødepartementet anbefaler at innsigelsen ikke tas til følge. Departementet mener småbåtanlegget vil endre landskapet noe, men legger vekt på at det ligger på et sted der det tidligere har ligget båter, og at anlegget kan bedre allmennhetens tilkomst til området. Departementet viser til at det ikke er registrert viktige naturmangfoldverdier i området, bortsett fra en ålegraseng lenger ut i sundet. Departementet mener kunnskapsgrunnlaget i naturmangfoldloven § 8 er oppfylt, og at anlegget er tilrådelig i forhold til naturmangfold.

Kommunal- og moderniseringsdepartementets vurderinger

Det framgår av statlige planretningslinjer for strandsonen i Oslofjordregionen at mulighetene for allment friluftsliv basert på båtferdsel, ferdsel til fots og på sykkel og strandopphold bør trygges og forbedres. Det skal legges stor vekt på å opprettholde og forbedre tilgjengeligheten til strandsonen fra landsiden og sjøsiden, samt mulighetene for å ferdes langs sjøen. I områder med særlig natur- eller landskapsverdi, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, skal hensynet til naturmiljøet vektlegges sterkt i forhold til friluftsliv og båtferdsel.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet er enig i at småbåtanlegget vil endre landskapet slik at det framstår som mer utbygd, og at det vil redusere tilgjengelig strandsone på stedet. Anlegget kan samtidig bedre tilgjengeligheten til vestre del av Gumøy, der velforeningen ønsker å legge til rette for økt ferdsel og aktivitet. Dette er positivt og i tråd med nasjonale føringer om å legge til rette for bedre tilgjengelighet til strandsonen fra sjøen. Det er ikke framkommet opplysninger om at anlegget vil komme i konflikt med verdifullt naturmangfold eller kjente kulturminner.

Etter en samlet vurdering finner departementet å kunne godkjenne det planlagte bryggeanlegget. Departementet legger vekt på at småbåtanlegget vil bedre tilgjengeligheten til

vestre del av Gumøy, og at effekten på landskapet og allmennhetens tilgang til strandsonen er begrenset. Departementet mener det er viktig at småbåtanlegget blir tilgjengelig for allmennheten og at det tilpasses terrenget og eksisterende anlegg på en god måte når det gjelder størrelse og utforming.

Klima- og miljødepartementet vurderer at kunnskapen om naturmangfoldet i området, jf § 8 i naturmangfoldloven, er tilstrekkelig og at tiltaket ikke kommer i konflikt med truet eller verdifullt naturmangfold. Kommunal- og moderniseringsdepartementet slutter seg til vurderingene.

3. Område for fritidsbebyggelse på Store Fluor (F19)

Området for fritidsboliger ligger på Store Fluor som er en skogkledd øy med noen få hytter i strandkanten. Byggeområdet ligger på et høydedrag med utsikt til sjøen og inntil et statlig sikret friluftsområde. Det er ikke vei eller annen infrastruktur på øya i dag. På befaringen opplyste grunneier at det er ønskelig å bygge 3 hytter i området. Det er også planlagt en mindre båtbrygge vest på øya for å sikre adkomst til hyttene.

Konsekvensutredningen til kommuneplanen konkluderer med at området ikke bør bygges ut på grunn av landskapshensyn. Det vises til at området er eksponert fra sjøen og at tilhørende småbåtbrygge vil privatisere ubebygde strandlinje. Det vises også til at området ligger inntil et statlig sikret friluftsområde, og at bygging av hytter og småbåtanlegg kan redusere tilgjengeligheten til dette området. Det er ingen spesielle natur- eller kulturverdier på eiendommen.

Kragerø kommune viser til at byggeområdet ligger utenfor 100-metersbeltet langs sjøen og mener utbyggingen ikke vil gi negative landskapsvirkninger eller påvirke tiliggende friluftsområder. Kommunen ønsker videre utvikling av skjærgården og mener øya er lite brukt til friluftsliv i dag.

Fylkesmannen v/miljøvernavdelingen mener utbygging av området vil være i strid med strandsonevernet og at ny utbygging bør skje som fortetting av eksisterende områder framfor at nye områder tas i bruk. Det vises til at utbygging av området vil ha en negativ landskapsvirkning og endre opplevelsen av øya fra å være naturpreget til å være bebygde. Det vises også til at området har stor verdi som friluftsområde fordi det ligger mellom to statlig sikrede friluftsområder.

Ved oversendelse av saken til Kommunal- og moderniseringsdepartementet anbefaler fylkesmannen at innsigelsen tas til følge.

Klima- og miljødepartementet anbefaler at innsigelsen tas til følge. Departementet viser til at området ligger innenfor virkeområdet til statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, og til konsekvensutredningen som konkluderer med at utbygging ikke er tilrådelig ut fra landskapsmessige hensyn. Departementet mener at samfunnsnyttene ved den planlagte utbyggingen ikke er så stor at den veier opp for de negative

miljøkonsekvensene. Departementet mener også at det vil ha stor presedensvirkning å tillate utbygging i et område med så stort press på arealene.

Kommunal- og moderniseringsdepartementets vurderinger

Det foreslåtte byggeområdet ligger utenfor 100-metersbeltet, men omfattes av statlige planretningslinjer for strandsonen i Oslofjordregionen. Det framgår av retningslinjene at videre utbygging i strandsonen så langt som mulig bør konsentreres til eksisterende tettsteder, slik at kystsonen forøvrig skjermes. Det framheves også at kommunene skal unngå spredt utbygging i landbruks-, natur- og friluftsområdene og at det i disse områdene skal legges vekt på en langsiktig forvaltning av naturverdier og kulturlandskap som grunnlag for landbruk, vern og allmenn rekreasjon.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet mener det er uheldig å legge til rette for bygging av fritidsboliger i det skogkledde høydedraget på Store Fluer. Utbyggingen vil innebære omfattende inngrep på en øy som har viktige friluftsområder og er lite preget av utbygging. I tillegg til hyttene vil det være behov for adkomst, vannforsyning og avløpsordning. Området ligger høyt i terrenget og bebyggelsen vil bli godt synlig fra sjøen.

Etter en samlet vurdering finner ikke departementet å kunne godkjenne det planlagte byggeområdet. Departementet er enig med Klima- og miljødepartementet i at ny utbygging i strandsonen i Oslofjordregionen bør skje ved fortetting av eksisterende byggeområder framfor at nye områder tas i bruk. Departementet er videre enig i at samfunnsnyttene knyttet til den planlagte utbyggingen er liten i forhold til de negative miljøkonsekvensene, og at det kan skape uheldig presedensvirkning å tillate utbygging i et ubebygget område.

4. Bestemmelser om utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i LNF-områder

I pkt 2.2.B og 2.2.C i bestemmelsene til kommuneplanen er det satt rammer for utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i LNF-områder for spredt fritidsbebyggelse (SF-områder) og i LNF-områder for spredt bolig- og fritidsbebyggelse (SBF-områder). Bestemmelsene i pkt. 2.2.B gjelder fritidsbebyggelse mellom sjøen og funksjonell strandsone som er vist på plankartet og kalt forbudsgrense sjø. Bestemmelsene i pkt. 2.2.C gjelder fritidsbebyggelse mellom funksjonell strandsone og 200-meters grensen fra sjøen.

Det framgår av bestemmelsene at fritidsboligene kan utvides til 100 m² bebygget areal. I tillegg kan det oppføres anneks på 30 m² og uthus på 15 m². Den samlede bygningsmassen kan ut fra dette bli 145 m² pr eiendom. Det er satt krav om at fritidsboliger som ligger mellom funksjonell strandsone og 200-metersbeltet skal utvides bakover. Samme krav er ikke satt for bebyggelsen som ligger mellom sjøen og funksjonell strandsone.

Det er utarbeidet en felles konsekvensutredning for alle LNF-områdene med spredt bebyggelse. Utredningen er på én side og omtaler ikke de enkelte områdene.

Kommunen mener LNF-områdene for spredt bebyggelse og tilhørende bestemmelser er viktig for å unngå at alle byggesøknader må behandles som dispensasjon fra LNF-formålet. Dette gir omfattende saksbehandling i dag. Kommunen viser til at det er utarbeidet felles

konsekvensutredning for alle områdene, fordi det ikke er åpnet for nye enheter og de overordnede problemstillingen ofte er like. Det vises til at områdene er relativt tett utbygd mot sjøen og at utvidelse må skje i bakkant av eksisterende bebyggelse sett fra sjøen. Kommunen mener utvidelse av eksisterende bebyggelse innenfor rammen av bestemmelsene ikke vil gå på bekostning av allmennhetens interesser og behov, og at grunneierne vil få økt forutsigbarhet.

Fylkesmannen viser til statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen og mener bestemmelsene åpner for en vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i strandsonen. Det er ikke foretatt konsekvensutredninger av de enkelte områdene blant annet i forhold til allmenn tilgjengelig strandsoner, naturmangfold, landskap og friluftsliv. Fylkesmannen viser til at kommunen mister muligheten til en konkret vurdering av hvilke utvidelser som er forsvarlige og akseptable for den enkelte fritidseiendom ved å gi bestemmelser om bygningsstørrelse, anneks og nye uthus som gjelder alle fritidsboliger i de utpekte områdene.

Etter mekling trakk fylkesmannen innsigelsen til 16 områder for spredt boligbygging med bestemmelser om utvidelse. Gjenstående innsigelse er knyttet til fritidsboliger i 11 områder for spredt fritidsbebyggelse og 20 områder for spredt bolig- og fritidsbebyggelse som i hovedsak ligger i strandsonen.

Ved oversendelse av saken til Kommunal- og moderniseringsdepartementet anbefaler fylkesmannen at innsigelsen tas til følge. Det vises til at omfanget av spredt utbygging er stort og at konsekvensene av å legge til rette for utvidelse ikke er utredet. Fylkesmannen mener utbyggingen kan komme i konflikt med målsettingene i statlige planretningslinjer for strandsonen.

Klima- og miljødepartementet anbefaler at innsigelsen tas til følge. Departementet viser til at det ikke er foretatt konkrete vurderinger for de enkelte områdene når det gjelder naturmangfold, strandsoner, landskap og friluftsliv. Departementet mener dette er i strid med statlige planretningslinjer for strandsonen, som framhever at det skal være en restriktiv holdning til vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse i strandsonen og at utvidelser skal skje etter en konkret vurdering. Klima- og miljødepartementet mener at maksimalstørrelser på fritidsboliger og boliger bør fastsettes ut fra det enkelte områdets karakter og betydning for landskap, friluftsliv og naturmiljø, ikke gjennom felles bestemmelser i planen slik kommunen har gjort.

Kommunal- og moderniseringsdepartementets vurderinger

Det følger av plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 5 bokstav b) og § 11-11 nr. 2 at kommunene kan avsette områder for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse i LNF-områdene, og tillate utbygging uten dispensasjon fra LNF-formålet. Forutsetningen for at planen skal gi grunnlag for direkte byggesaksbehandling er at den har bestemmelser om formål, omfang og lokalisering av bebyggelsen. Bestemmelser om utforming av bebyggelsen, herunder krav til areal, høyde, utomhusareal, samt krav til estetikk, natur, landskap, grønstruktur, bevaring av eksisterende bygninger og kulturmiljø m.m. hjemles i § 11-9 nr. 5, 6 og 7.

Hensikten med arealformålet *LNF(R)-områder med spredt bebyggelse* er at kommunen skal kunne åpne for ny bebyggelse eller tillate utvidelse av eksisterende bebyggelse som ikke har tilknytning til landbruket, uten at det er behov for planendring, reguleringsplan eller dispensasjon fra LNF-formålet i det enkelte tilfellet. Det framgår av departementets veileder Kommuneplanens arealdel at formålet skal brukes i avgrensede områder der det allerede er, eller planlegges, reell spredt utbygging. Områdene er åpne uten tett bebyggelse og har ofte landbruksareal mellom enhetene. Det framheves i veilederen at planen må angi omfang av bebyggelsen, dvs antall eksisterende og/eller nye enheter innenfor området.

Det følger av statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen at byggeforbudet i 100-meters beltet skal praktiseres strengt i Oslofjordregionen. Det skal være en restriktiv holdning til nye fritidsboliger og vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsboliger. Retningslinjene framhever at ytterligere privatisering og gjentetting av strandarealer skal unngås, og det anbefales at kommunene innfører bestemmelser om størrelser og standard for eksisterende fritidsboliger etter en konkret vurdering.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet mener det er positivt at kommunen vil bruke kommuneplanen til å differensiere arealbruken i strandsonen og fastsette rammer for utvidelse av eksisterende bebyggelse. Det er i tråd med de statlige planretningslinjene for strandsonen, det gir forutsigbarhet for berørte parter og forenkler saksbehandlingen. Siden byggesøknader i tråd med kommuneplanen ikke skal dispensasjonsbehandles og man ikke kan sette vilkår som ivaretar viktige hensyn i strandsonen, er det viktig at bestemmelsene i planen ivaretar viktige hensyn og at forholdet til sektormyndighetene avklares før kommuneplanen blir vedtatt. I strandsonen er det særlig viktig at forholdet til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser blir avklart.

Departementet mener kommunen har gjort en viktig jobb ved å avgrense områder der eksisterende bebyggelse kan utvides, og ved å lage bestemmelser om maksimalstørrelse og utforming. Kommunen har imidlertid ikke foretatt konkrete vurderinger av de aktuelle områdene slik de statlige planretningslinjene for strandsonen forutsetter. Dette gjør det vanskelig å vurdere om de foreslåtte bestemmelsene ivaretar hensynet til allmenn ferdsel, naturmangfold, kulturmiljø og landskap i strandsonen i tilstrekkelig grad.

Befaringen viste at de 31 områdene som bestemmelsene skal gjelde for, er svært ulike når det gjelder størrelse, beliggenhet og karakter. Noen områder er små og har lite bebyggelse. Disse kan defineres som LNF-områder med spredt bebyggelse. Andre områder er store og tettbygde, og har karakter av å være byggeområder.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet mener det er særlig viktig å vurdere konsekvenser av å tillate utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i strandsonen i Oslofjordregionen der utbyggingspresset er stort og der hensynet til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskapet og andre allmenne interesser skal vektlegges sterkt. Departementet mener den kortfattede konsekvensutredningen til kommuneplanen ikke gir svar på om ønsket utvidelse kommer i konflikt med viktige hensyn i strandsonen. Det følger av plan- og

bygningsloven § 4-2 og forskrift om konsekvensutredning at alle kommuneplaner skal ha en planbeskrivelse som beskriver virkninger for miljø og samfunn. Det er også uklart om linjen som er kalt forbudsgrense sjø er ment å være byggegrense eller bestemmelsesgrense.

Klima- og miljødepartementet framhever at det ikke er foretatt konkrete vurderinger av de enkelte områdene i forhold til konsekvenser for naturmangfold, strandsone, landskap og friluftsliv. Departementet mener dette er i strid med strandsoneretningslinjene for Oslofjordregionen som framhever at det skal være en restriktiv holdning til vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse i strandsonen og at utvidelser skal skje etter en konkret vurdering. Kommunal- og moderniseringsdepartementet er enig i dette og finner etter en samlet vurdering ikke å kunne godkjenne bestemmelsene om utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i de 31 LNF-områdene for spredt fritidsbebyggelse og spredt bolig- og fritidsbebyggelse.

Departementets avgjørelse innebærer at pkt 2.2.B og 2.2.C i bestemmelsene og de 11 LNF-områdene for spredt fritidsbebyggelse tas ut av planen. De 20 områdene for spredt bolig- og fritidsbebyggelse omgjøres til områder for spredt boligbebyggelse, og vil bare ha bestemmelser om utvidelse av boligene. Konsekvensene av avgjørelsen er at søknader om utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse må behandles som dispensasjonssaker.

Departementet vil presisere at avgjørelsen ikke er til hinder for at kommunen kan vedta bestemmelser om utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse når det er foretatt en konkret vurdering av områdene og avklart med fylkesmannen at ønsket utvidelse ikke kommer i konflikt med viktige hensyn i strandsonen. Vurdering av områdene kan skje ved kommende revisjon av kommuneplanens arealdel eller gjennom en delrevisjon av planen knyttet til de aktuelle områdene. Kommunen bør i denne forbindelse vurdere om noen av områdene som er tett utbygd bør vises som byggeområde, og om det bør stilles krav om reguleringsplan før bebyggelsen kan utvides.

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-16 godkjenner Kommunal- og moderniseringsdepartementet område for ferie- og turistformål FT5 på Jomfruland. Følgende bestemmelse innarbeides i kommuneplanens arealdel:

- **Ved utarbeidelse av reguleringsplan for område Fritids- og turistformål FT5 Løkstad gård, skal det tas hensyn til eksisterende landbruksvirksomhet og det nasjonalt verdifulle kulturlandskapet i området. Omfang og utforming av ny bebyggelse skal tilpasses landskapet og tunet på gården på en god måte. Reguleringsplanen skal omfatte tilgrensende område for småbåthavn.**

Departementet godkjenner småbåthavn på Vestre Gumøy SH07. Følgende bestemmelse innarbeides i kommuneplanens arealdel:

- **For småbåthavn på Vestre Gumøy SH07 må god tilpasning til terreng og eksisterende småbåthavn sikres i detaljregulering.**

Departementet godkjenner ikke område for fritidsbebyggelse på Store Fluer F10. Området endres til landbruks-, natur- og friluftsområde.

Departementet godkjenner ikke bestemmelsene om utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i LNF-områder for spredt bebyggelse, jf. punkt 2.2.B og 2.2.C. 11 LNF-områder for spredt fritidsbebyggelse endres til LNF-område. 20 LNF-områder for spredt bolig- og fritidsbebyggelse omgjøres til områder for spredt boligbebyggelse, og vil bare ha bestemmelser om utvidelse av boligene.

Kommunen kan vedta bestemmelser om utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse dersom det etter en konkret vurdering av hvert enkelt område avklares at det ikke kommer i konflikt med viktige hensyn i strandsonen.

Departementet forutsetter at kommunen gjør nødvendige endringer i planen i tråd med dette vedtaket. For kunngjøring gjelder plan- og bygningsloven § 11-15 andre ledd.

Kommunen er varslet om vedtaket ved kopi av dette brevet.

Med hilsen



Jan Tore Sanner

Kragerø kommune	Pb. 128	3791	KRAGERØ
Klima- og miljødepartementet	Pb. 128	0030	KRAGERØ
Telemark fylkeskommune	Postboks 2844	3702	SKIEN
Klima- og miljødepartementet	Postboks 8013 Dep	0030	OSLO
Landbruks- og matdepartementet	Postboks 8007 Dep	0030	OSLO
Miljødirektoratet	Postboks 5672 Sluppen	7485	TRONDHEIM
Landbruksdirektoratet	Postboks 8140 Dep	3702	OSLO