

T. Alexander Krafft
Melumveien 74
0760 Oslo

Kragerø kommune
Enhet for bygg og areal
Postboks 128
3791 Kragerø

Oslo, 10. mai 2006

Endret reguleringsplan for Kragerø havneområde – uttalelse fra eiendommene gnr. 32, bnr. 165, 166 og 354

Vi viser til endret utkast til reguleringsplan for Kragerøs havneområde med høringsfrist 15. mai 2006, samt brev 31. mai 2005 fra advokat Geirr Midgard til Kragerø bygningsråd som på våre vegne protesterte mot den første reguleringsplanen.

Vi eier eiendommene gnr. 32, bnr. 165, 166 og 354 (Jøransberg 11), og er i kraft av dette berørt av utbyggingsplanene i betydelig grad. Den delen av reguleringsområdet som gjelder Damskipkaia og områdene nedenfor Jøransberg mellom Kirken og Blindtarmen grenser direkte til vår eiendom. Slik den endrede reguleringsplan nå fremstår, vil utbyggingen få uopprettelige konsekvenser for eksisterende siktlinjer til sjøen, Bærøy og østre Øya for våre eiendommer.

Vi er svært forbauset over at Bygningsrådet i behandlingen av det nye forslaget kun har lagt beskjedne begrensninger på de foreslåtte bygningshøydene fra utbygger. Etter vår oppfatning synes så vel de foreslåtte mønehøyder som antall etasjer å være fullstendig ute av proporsjoner i forhold til eksisterende bebyggelse. Vi viser også til de omfattende protestene som har kommet fra byens befolkning hittil i saken.

I reguleringsplanen er det foreslått en mønehøyde på B-13 på hele C+14 meter. Dette betyr at det voldsomme bygget vil ligge godt over 2 meter høyere enn hagenivået på våre eiendommer, som er C+12 meter. Også scenetårnet på B-14 på C+19 meter for 30 % av arealet og C+16 meter for 40 % av arealet samt høyden på B-15 slik det er skissert i reguleringsplanen, vil få svært alvorlige konsekvenser for siktlinjene mot fjorden. Vi kan ikke med vår beste vilje tro at kommunen vil tillate en irreversibel utbygging som vil avskjære kontakt og siktlinjer mellom sjøen og den gamle og vernede bydelen som våre eiendommer er en del av. Våre eiendommer er en direkte front mot sjøen.

I Andølingenplanen er det bestemt at Andølingen skal bevares for fremtiden. En utbygging som gjør at denne unike bydelen ikke vil bli synlig fra sjøen og bygges inn av enorme bygninger, vil etter vår oppfatning være stikk i strid med en fremtidig bevaring. Inntrykket av den eksisterende trehusbebyggelsen sett fra sjøen og bryggeområdene vil forsvinne for all ettertid. Slik vi ser det være ganske opplagt at de planlagte bygningene som et minstekrav må ligge lavere enn samtlige eksisterende eiendommer på Andølingen. Bygningenes arkitektur er det foreløpig vanskelig å uttale seg konkret om, idet det så vidt vites kun foreliggende skisser.

Vi ønsker en langt mer presis formulering på både mønehøyde og antall etasjer på de aktuelle bygg i reguleringsplanen. Når Reguleringsplanen opererer med formuleringer som at "Dersom

det arkitektoniske uttrykket i de senere planlagte bygningene synes vellykket og riktig for området, *kan de anbefalte etasjehøydene fravikes i noe omfang*”, blir det selvsagt altfor fristende for en grådig utbygger å tøye grensene maksimalt. Formuleringen synes svært subjekt. Den nødvendige reduksjon i mønehøyde og antall etasjer på B-13, B-14 og B-15, må etter vår oppfatning fremgå helt presist av reguleringsplanen. Vi viser til plan- og bygningsloven § 27-1, hvor det fremgår at en reguleringsplan skal gis en entydig og forståelig form for å være gyldig. Det finnes altfor mange triste eksempler i Norge på at en uklar reguleringsplan har blitt misbrukt av utbygger til å tøye grenser for utbyggingsgrad og høyde. I etterkant er det lite man kan gjøre i slike tilfeller, noe verken Kragerøs nåværende og fremtidige befolkning er tjent med.

Vi er også forbauset over at det åpnes for å fravike Sentrumsplanens høydebegrensninger på Damskipkaia, og særlig når forutsetningene som skisseres er så uklare som de fremstår. Det er åpenbart gode grunner til at Sentrumsplanen har lagt visse høydebegrensninger for oppføring av nye bygninger i Kragerø, herunder å bevare kulturminner og Kragerøs ansikt utad som en gammel og ærverdig sjøfartsby.

Skulle dette omfattende utbyggingsprosjektet noen gang bli gjennomført, forventer vi at kommunens besluttende organer tar behørig hensyn til de innspill som måtte komme fra alle relevante parter.

Med vennlig hilsen

T. Alexander Krafft



på vegne av eierne, Helge Krafft, Erik Johan Krafft og undertegnede

cc. Adv. Geirr Midgaard
P.b 122, 3791 Kragerø