

**Detaljregulering 14.05.2020**

**Sandtangen G/BNR 77/1, 51,107,108,123**

**Kragerø kommune- plan ID 191**

# **Planbeskrivelse**

## 1 Sammendrag

### Planforslaget

Planforslaget fremmes av Sandtangen Eiendom AS som også er grunneier. Planen er en revisjon og en utvidelse av områder, godkjent i gjeldende reguleringsplan fra 2002. Planen har et totalareal på ca. 139 daa. Planen utvides med ca. 60 da. Ca. 18 daa er nytt byggeområde mot sydøst samt tilhørende vegetasjonsområde (skjerm) ca. 14 daa. Vegareal og parkering utgjør ca. 8 daa. Utfyllingsområde ved båthavna ca. 3 daa og de resterende ca. 16 daa er båthavna og friluftsområde sjø. Skjermvegetasjonsbeltet mot Eidskilen er 25 til 45 m bredt.

Innenfor gammelt planområde blir arealbruken oppdatert og planlagte tiltak lagt inn. Reguleringsbestemmelsene oppdateres tilsvarende og suppleres med bestemmelser for nye områder. Det er ikke krevet konsekvensanalyse etter plan- og bygningsloven. Det er imidlertid gjennomført risiko og sårbarhetsanalyse (ROS) som konkluderer med at arealbruken ikke representerer vesentlig fare for samfunnssikkerhet. De største materielle skadene kan naturlig nok oppstå ved brann. Den nye arealbruken er ikke vurdert å få vesentlige konsekvenser for natur og miljø.

Vestfold og Telemark fylkeskommune har våren 2020 foretatt registrering av kulturminner innenfor det nye utbyggingsområdet. Det ble registrert automatisk fredete kulturminner i form av tre bosetningsaktivitetsområder fra steinalder. Da dette båndlegger hele det nye utbyggingsområdet, blir det gjennom denne planen søkt om dispensasjon fra kulturminneloven slik at kulturminnene kan graves ut og arealet frigis for utbygging.



Oversiktsbilde Sandtangen i Barlandskilen, Kjølebrønd. Isløsning april 2010.



Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel ble behandlet av kommunestyret 12.02.2019, sak 16/03908.

Utvidelsesområdene for Sandtangen som er innarbeidet i denne reguleringsplanen, ble enstemmig vedtatt.

*Forslag til kommuneplan 2018 – 2030, samfunnsdel og arealdel med tilhørende bestemmelser og kartdel vedtas. Følgende områder legges inn i kommuneplanen med ny arealdisponering eller endret utstrekning slik det framgår av kart. Utfyllende bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel vedtas slik de framgår av kommuneplandokumentet.*

## **2.4 Utbyggingsavtaler**

Det er ikke krav om utbyggingsavtale.

## **2.5 Krav om konsekvensutredning**

Planen er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredning i eget dokument utarbeidet av Arkitekthuset «Konsekvensutredning – vurdering av planarbeidet på Sandtangen». Det er således avklart med kommunen at det ikke kreves konsekvensutredning etter Plan og bygningsloven. Den nye kommuneplanens arealdel har vurdert konsekvensene på overordnet nivå og heller ikke satt krav om ytterligere konsekvensutredning i reguleringsplanen. I denne planbeskrivelsen vil likevel noen negative effekter av planen bli nærmere beskrevet og forslag til avbøtende tiltak innarbeidet. De positive konsekvensene som følge av lokalisering og utbygging blir også omtalt. Det vises for øvrig til kap. 7.

# **3 Planstatus og rammebetingelser**

## **3.1 Overordnede planer og formål**

### **Regional plan for vannforvaltning i vannregion Vestfold- Telemark.**

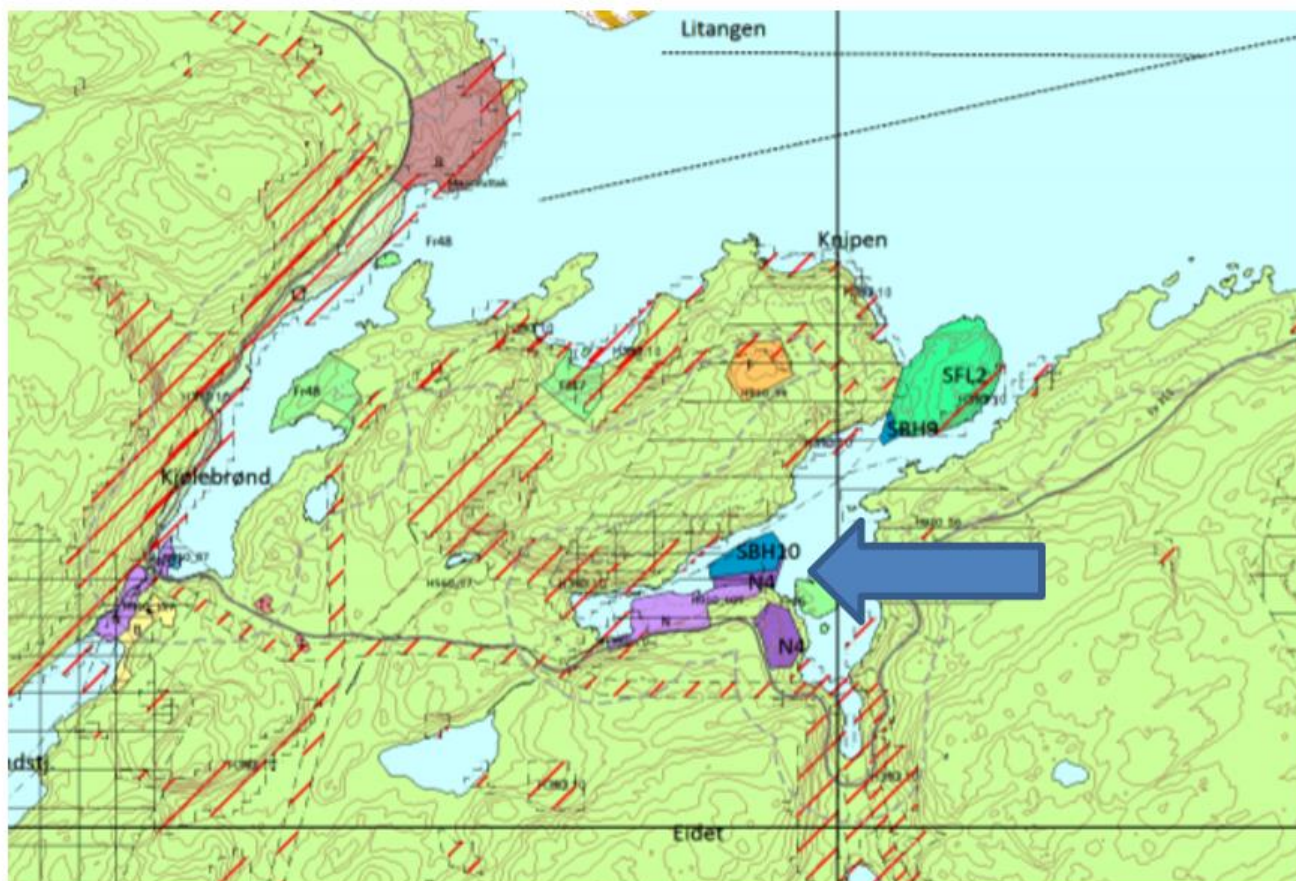
Planen omfatter bl.a. Kragerøvassdraget og fjordområdene og har skissert en del utfordringsområder. Relevant for denne reguleringsplanen er utslipp fra småbåthavnen. Den indre del av Kragerøfjorden har moderat økologisk tilstand. Faren for utslipp fra virksomheten er nærmere beskrevet under Sårbarhets og risikoanalysen. (ROS)

### **ATP Telemark 2015-2030**

Formålet med planen er å styrke eksisterende by- og tettstadsentra og bidra til effektiv arealbruk og miljøvennlige transportvalg, dvs. unngå en utvikling som fører til byspredning, bilavhengighet og dårligere tilkomst for dem som ikke disponerer bil. Lokaliseringmessig oppfyller ikke Sandtangen alle krav i ATP, men slik virksomhet med kraftig bebyggelse bør av andre grunner ligge litt perifert og bortgjemt i forhold til sentrale byområder. Til gjengjeld skaper virksomheten svært liten transport på offentlig veg ved at båtene lagres på stedet i store haller, og med effektiv arealutnyttelse i høyden.

### Kommuneplanens arealdel 2018-2030

Kommuneplanens arealdel med bestemmelser og retningslinjer 2018-2030 vedtatt 12.02.2019. På godkjent kommuneplankart er utvidelsesområdene for Sandtangen avsatt til næringsbebyggelse og småbåthavn. Småbåthavnen skal inneholde samme antall plasser som tidligere, men arealet forskyves mot nord.



Kommuneplanens arealdel 2018-2030

### 3.2 Gjeldende reguleringsplan som helt eller delvis skal erstattes og hva området i dag er regulert til.

Området har gjeldende reguleringsplan fra 12.12. 2002.

#### Reguleringsformålene er:

Industri lager	27,5 daa
Småbåthavn sjø	21,8 daa
Friluftsområde på land	10,3 daa
Friluftsområde i sjø	10,9 daa
Kjøreveg, felles avkjørsel og parkering	12,6daa
Parkbelte industriområde	0.7 daa

Sum	ca. 84 daa
Landareal	ca. 50 daa

Med unntak av reguleringsformålet «friluftsområde på land» som erstattes med «Skjermvegetasjon», videreføres de andre formålene i planen. Nye tilleggsarealer reguleres til næringsformål, småbåthavn og skjermvegetasjon.

### **3.3 Igangsatt planarbeid i nærheten av planområdet og hvilken betydning det har for planarbeidet.**

Det er igangsatt reguleringsplanarbeide for Sørsmolt- Verkskilen. Dette området ligger flere km fra Sandtangen og berører ikke dette planarbeidet.

### **3.4 Temaplaner eller andre planer som legger føringer for utforming, arealbruk etc.**

Det er først og fremst kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplan som legger føringer for utforming og arealbruk. Klima- og energiplan for Kragerø skal også hensyntas.

### **3.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer**

#### **Rikspolitiske retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging**

Retningslinjenes formål er å lokalisere ny utbygging slik at den totale miljøbelastningen minimeres. Da området allerede er utbygget er føringene i den statlige planretningslinjen mindre relevant.

#### **Rikspolitiske planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene.**

Formålet med retningslinjene er å redusere klimagassutslipp, og sikre mer effektiv energibruk.

Bedriften har i 2009 bygget og lagt ut et stort varmpumpe-anlegg i Barlandskilen. Anlegget tar ut energi av sjøvannet og overfører dette via varmpumpen til et rørsystem som distribuerer til alle oppvarmede haller. Erfaringene fra driften er at dette er gunstig også økonomisk. Man får tilbake ca. fire ganger så mye energi som tilført. Bedriften fikk tilskudd fra ENOVA til anlegget. Ved videre utbygging planlegges et større anlegg.

#### **Statlige retningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.**

Formålet med disse retningslinjene er å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk i 100- metersbeltet langs sjøen. Målet er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen, jfr. forbudet mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen i § 1-8 i plan og bygningsloven. Det skal gjennomføres en sterkere geografisk differensiering, der vernet gjøres strengest i sentrale områder der presset på arealene er stort.

Allmenne interesser nær Sandtangen berøres på den måten at det over tid kan bli større aktivitet på bedriften. Ny arealbruk vil i mindre grad komme i konflikt med disse allmenne interesser. Arealbruken er tidligere fastsatt i reguleringsplan fra 2002 og kommuneplanens arealdel fra 2018. Det er konkludert med at videre utbygging av Sandtangen ikke har virkninger for miljø og samfunn som krever konsekvensutredning.

#### **T-1520/2012 Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging**

Hensikten med anbefalingene i denne retningslinjen er å sikre og legge til rette for en langsiktig arealplanlegging som forebygger og reduserer lokale luftforurensningsproblemer.

Sandtangen bedriften slipper ikke ut luftforurensning utover forbrenningsgasser fra kjøretøyer og båtmotorer.

### **T-1442/2016 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging**

Formålet med denne retningslinjen er å forebygge støyplager og ivareta stille og lite støypåvirkede natur- og friluftsområder gjennom å:

- anbefale etablering av støysoner som skal sikre at støyutsatte områder rundt eksisterende støykilder synliggjøres
- gi anbefalinger om hvor bebyggelse med støyfølsom bruksformål ikke bør etableres, og hvor etablering bare kan skje med særlige avbøtende tiltak
- gi anbefalinger for støygrenser ved etablering av nye støykilder, slik at disse lokaliseres og utformes med tanke på å hindre nye støyplager.

Bedriftens virksomhet har et meget lavt støynivå, hovedsakelig begrenset til trucker og Travel lift. Støy fra bedriften forårsakes i perioder på sjøen av båt motorene. Om sommeren hvor det er folk på hyttene, kjøres båtene gjennom Knipsundet og ut på fjorden hvor de prøvekjøres. Det skapes også støy på sjøen når kunder kommer med sine båter. Overholdelse av fartsbegrensninger reduseres denne støyen vesentlig.

#### **3.6 Eiendomsforhold**

Arealet innenfor grensene av gjeldene reguleringsplan eies av Sandtangen Eiendom AS og fylkeskommunen for fylkesvei 351. For utvidelsesområdet mot syd-øst som eies av Irene Barland Thorsen, er det inngått opsjonsavtale om kjøp og som utløses når reguleringsplan og fradeling er godkjent.

## **4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold**

### **4.1 Beliggenhet og avgrensning/størrelse på området.**

Gjeldende reguleringsplan omfatter totalt et areal på 84 daa inkl. sjøarealer. Med utvidelse i denne planen, er arealet totalt på ca. 139 daa inkl. sjøarealene. Området ligger i Barlandskilen i Kjølørbrønd og grenser til fylkesvei 351.

### **4.2 Historikk og tidligere bruk av området**



Ansatte på Sandtangen 2019



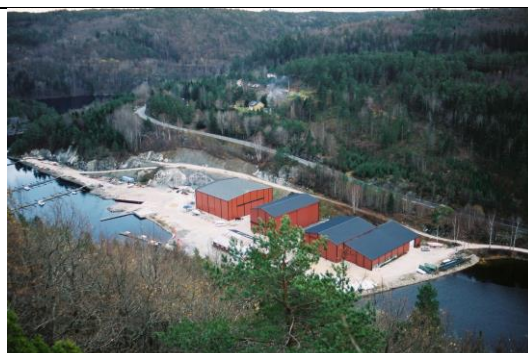
1984



2000



1986



2005



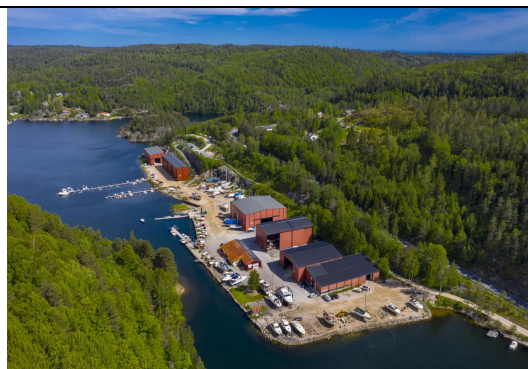
1988



2007



1997



2019

### Historikk

Da Sandtangen startet virksomheten i 1985 var en liten del av det nordvestlige område ved Sandtangen-sundet i bruk som bondesag / sagbruket Kjærra Bruk. Opprinnelig startet denne virksomheten på nord siden av Sandtangen-sundet, men da det ikke var vei på denne siden av fjorden, ble virksomheten flyttet over på sydsiden av sundet i 1973. Etter at Sandtangen overtok eiendommen ryddet man område, avviklet sagbruket, og satset på tjenester som kunne være etterspurt fra



hytteområder i distriktet. Tidlig så man at båtrelatert virksomhet var en god forretningside, og senere har man utviklet dette konseptet fortløpende.

De siste årene har driftsfirmaet Kiil-Sandtangen AS hatt en omsetning på 20- 25 mill.kr pr. år, og bedriften sysselsetter i dag 10-12 personer. Driften består i hovedsak av salg av båter, motorer og utstyr, reparasjoner av båter og motorer og annet utstyr, samt vinteropplag.

I Kragerø-område er det et stort marked for å ta «hyttefolkets» fritidsbåter i vinteropplag. Pr i dag er det i overkant av 15 større eller mindre virksomheter som jobber helt eller delvis med dette. Den typiske hyttebåten kan defineres til å være opp mot 22-25 fot størrelse, og de fleste som jobber i dette markedet kan håndtere opp til denne båtstørrelsen. Sandtangens «utviklings-strategi» er at det også finnes mange i Kragerø-området som har større båter enn dette, både privatpersoner, firmaer og offentlige etater. Bedriften har i dag løfte- og transportutstyr som gjør det enkelt å ta opp større fartøyer også opp til ca. 60 fot, med totalvekt opp til 35 tonn. Bygningsmessig er også hallene dimensjonert for dette, noe som medfører at fartøyene kan settes inne i oppvarmede lokaliteter, hvor man har kontroll på klima og temperatur og hvor man kan utføre mer avanserte reparasjonsoppdrag, uavhengig av været.

Bedriften har hele sin virksomhet lokalisert på eget industriområde, og man slipper kostbare og ressurskrevende transporter på offentlig vei. Man unngår også transporter med mye klimagassutslipp.

I sommersesongen og på høsten får firmaet mange reparasjonsoppdrag på båt og motor. Redningsselskapet er en hyppig «leverandør», og kommer ofte tauende på havarister som har vært på grunn og fått ødelagt propell og ror. Noen har også fått større skader og slått hull i skroget slik at de blir holdt flytende med ekstra pumper fra Redningsskøyta. Disse må tas på land umiddelbart. Slike oppdrag er viktige for bedriften, og sikrer nødvendig beskjeftigelse for bedriftens fagfolk.



Gammel redningsskøyte og Skjærgårdstjenestens båt tatt på land for reparasjon og service.



Bildet viser fire-hjuls kran, Marine Travelift 35 for opptak av større båter. Østre del av området ble utbygd i 2006-2008.

### 4.3 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Det regulerte området brukes i dag til lagring og service av båter. Både innendørs i store haller og ute for store seilbåter og andre små og store fartøyer. På nordsiden er det småbåthavn med tilhørende parkering. Trucker og Travelift tar opp og sjøsetter båtene, og det er bygget spesielle ramper for dette. Det er eget bygg for utstilling av båter, kontorer og spiserom for ansatte. På nordsiden av planområdet og Barlandskilen, spesielt på Knipen og på sørsiden av fjorden ved Rønningen, ligger det fritidsbebyggelse. Avstand fra bryggene tilhørende Barlandskilen Vel på nordsiden av fjorden, til småbåtanlegget på Sandtangen, er ca. 600m. Nærmeste fritidshus ligger ca. 50 m fra bryggene i Sandtangundet. Dette var tidligere bondesaga / Kjærra Bruk. Neste hytte på nordsiden av fjorden, Rauetangen, ligger ca. 300 m fra nærmeste fastlandspunkt på Sandtangen. De fleste hyttene ligger i større avstand enn 600 m. Fra Rønningen på sydøstsiden av Knipsundet, er avstanden 400 til 600 m. To bolighus tilhørende eieren og hans familie, ligger ca. 200 m vest for planområdet. Syd for planområdet og vest for fylkesveien, ligger det seks helårsboliger, den nærmeste ca. 100 m fra den nærmeste planlagte båthallen. Disse boligene ligger på et nivå 35-45 meter over Barlandskilen og tilbaketrukket i forhold til fylkesveien og ligger så høyt at de vil se over planlagt ny bebyggelse.

### 4.4 Landskap

Sandtangen ligger i bunnen av Ytre Barlandskilen som er en smal fjordarm til Kilsfjorden. Den trange fjorden omgitt av høye skogkledde åser skiller seg vesentlig ut i forhold til de fleste andre fjordarmer i Kragerø som ofte er bredere og ikke så innelukket som Barlandskilen. Mot nordøst ligger Knipen og Knipodden med fritidsbebyggelse som hindrer innsyn fra Kilsfjorden. Bukta fremstår som et lukket

landskapsrom med lite eller intet innsyn utenfra. Med unntak av den store bebyggelsen knyttet til Sandtangen, den spredte boligbebyggelsen og hyttene, er det vannspeilet og blandingskogen i åssidene som dominerer landskapet og det visuelle bildet.

#### **4.5 Kulturminner**

Vestfold og Telemark fylkeskommune har våren 2020 foretatt registrering av kulturminner innenfor det nye utbyggingsområdet. Det ble registrert automatisk fredete kulturminner i form av tre bosetningsaktivitetsområder fra steinalder. Da dette båndlegger hele det nye utbyggingsområdet, blir det gjennom denne planen søkt om dispensasjon fra kulturminneloven slik at kulturminnene kan graves ut. Det blir nærmere redegjort for funnene og søknad om dispensasjon under kapittel 8. Det er ikke gjort funn av nyere tids kulturminner.

#### **4.6 Naturverdier**

Våren 2020 er det foretatt botanisk registrering av det nye utbyggingsområdet. Det vises til pkt. 8.3.

#### **4.7 Rekreasjonsverdier/rekreasjonsbruk, uteområder**

De tilstøtende områdene, spesielt mot nord, Kjærra, Knipen og Knipodden, og øst ved Rønningen hvor hyttene ligger, har naturligvis stor rekreasjonsverdi for eierne. De fleste helårsboligene ligger på sørsiden av Sandtangen, ligger så høyt og tilbaketrukket at de i liten grad kan se båtanlegget. Det medfører derfor liten eller ingen negativ påvirkning fra bedriften. Hyttene bruker Ytre Barlandskilen som badeplass, småbåthavn, padling mm. Eidsholmen er et mindre friområde som ligger nær reguleringsområdet. Bruken av holmen er svært begrenset, og Skjærgårdtjenesten demonterte for noen år siden, det oppsatte bio-toalettet til ett annet friområde, da toalettet på Eidsholmen ikke ble benyttet.

#### **4.8 Trafikkforhold**

Fylkesveg 351 som går fra Tangen i Sannidal, rundt Levangshalvøya til Søndeled i Agder, har de senere år fått økt trafikk grunnet utbyggingen av Kragerø Resort på Stabbestad samt nye hytter og helårsbebyggelse. En årsdøgntrafikk (ÅDT) på 600 kjøretøyer er likevel moderat. Avkjørselen til Sandtangen er tidligere godkjent i reguleringsplan.

#### **4.9 Barns interesser**

Området er ikke spesielt tilrettelagt for barn, men noen grønne områder som grenser til sjøen er opparbeidet. Barn besøker området sammen med sine foreldre når disse henter eller leverer båter.

#### **4.10 Universell tilgjengelighet**

Dagens område er flatt og greit å ta seg frem på. Det er asfaltert eller gruset. Tilstøtende brygger har god tilgjengelighet.

#### **4.11 Teknisk infrastruktur**

Sandtangen har vannforsyning fra privat vannverk (borrevann). Kommunal kloakk ledning er lagt fram til området og vil bli påkoblet sanitæranlegget. Bedriften har privat vei frem til fylkesveien. Strømforsyningen til bedriften er meget dårlig og ved videre utbygging må kraftforsyningen

forsterkes. Sandtangen ligger skjermet av åser og har særdeles dårlig mobildekning Dette skaper problemer både for bedriften og kunder.

#### **4.12 Grunnforhold**

Multiconsult har høsten 2019 undersøkt grunnforholdene utfor småbåthavna. Havbunnen i dette området har en dybde på 22 - 25 m. For å kartlegge om området er egnet til utfylling og at man kan oppnå tilfredsstillende stabilitet på fyllingen, ble det tatt borreprøver og sedimentprøver som grunnlag for senere prosjektering. Sediment prøvene viser tilfredsstillende resultat i forhold til forurensing og miljøgifter. Grunnboringen viser at det ligger et tykt lag med svært tyntflytende gytje og leire over berggrunnen. Ved en utfylling fra land med en fyllingsbredde på 10-15 meter, må disse tyntflytende massene forskyves. Dette krever anvendelse av en spesiell fyllingsmetode som blir nærmere redegjort for gjennom prosjekteringen og i søknad om utfylling etter Forurensingsloven, jfr. reguleringsbestemmelsene.

#### **4.13 Støyforhold**

På land skapes det noe støy knyttet til truck og travelift. Dette er støy som ikke høres særlig langt og har ikke vært registrert som noe vesentlig problem for omgivelsene. Kjøring med båter til og fra og testing av motorer, foregår i hovedsak utenfor planområdet og skaper i perioder støy. Bedriften vektlegger respekt for fartsbegrensningen i Knipsundet på 5 knop fra 20. juni til 20. august.

#### **4.14 Luftforurensning**

Sandtangen bedriften slipper ikke ut luftforurensning utover forbrenningsgasser fra trucker og andre kjøretøyer.

#### **4.15 Elektromagnetisk stråling**

Høyspent kablene representerer ikke fare for elektromagnetisk stråling.

#### **4.16 Risiko- og sårbarhet (forurensing)**

##### **Innledning**

**Det er utarbeidet ROS analyse for eksisterende virksomhet. Utvidelse av planområdet vil ikke gi nye tema til analysen.**

Plan og bygningslovens §4-3: *Ved utarbeidelse av planer for utbygging skal planmyndigheten påse at risiko- og sårbarhetsanalyse gjennomføres for planområdet, eller selv foreta slik analyse. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging.*

En vesentlig del av Sandtangen er godkjent i reguleringsplan fra 2002. Innenfor dette eksisterende reguleringsområdet er det ikke forutsatt endringer som tilsier ROS- analyse. Heller ikke innenfor de nye arealene, krever tiltakene ROS analyse. Det er heller ikke satt krav til konsekvensutredning. Utbygger har likevel valgt å gjøre en enkelt analyse basert på scenario, for å belyse hva som kan være de mest aktuelle hendelsene knyttet til samfunnssikkerhet.

**Som det fremgår av ROS-analysen er det liten sannsynlighet for at det inntreffer hendelser som får vesentlige konsekvenser, sett i et samfunnssikkerhetsperspektiv.**

Hensikten med ROS-analysen er å gi kommunen et godt beslutningsgrunnlag for å ivareta samfunnsikkerhet i arealplanleggingen.

***I den innledende fasen har man vurdert om følgende hendelser skal utredes nærmere:***

**Naturgitt forhold**

Sterk vind  
Stormflo  
Skog og lyngbrann  
Store snømengder på tak

**Kritisk infrastruktur**

Stengt fylkesvei 351  
Strømbrudd

**Næringsvirksomhet**

Brann i båthall  
Utslipp av oljeprodukter

**Forhold som påvirker hverandre**

Stormflo i kombinasjon med klimatisk vanstandsending

**Etter en nærmere gjennomgang er det fire områder som blir nærmere analysert:**

- Skog og lyngbrann kombinert med kraftig vind
- Brann i båthall
- Strømbrudd
- Utslipp av oljeprodukter

**Tema som ikke blir belyst videre.**

- Sterk vind. Området ligger godt beskyttet mot kraftig vinder med unntak for kastevinder fra vest og nordvest. Flere stormer med slik retning har truffet området i bedriftens historie. Det viser seg at de høye hallene demper virkningen og skaper le for båter som ligger utendørs og skadene har vært små.
- Stormflo med klimatisk vannstandsending på 64 cm (år 2100) vil med 200 års flom (151 cm) ligge ca. 215 cm over normalvannstand. Hallene ligger på ca. koto 2,0 og noe vann på betonggulvene og grunnmur samt utearealene, vil neppe gi særlige skader. Den eldste bygningen nærmest kaia, ligger imidlertid lavere og der vil vannstanden gå opp i tregulvet og gjøre skader. Ved stormflo i 1987 var vannstanden ca. 140 cm over det normale.
- En stengt fylkesvei over flere døgn mellom Tangen og Kjølebrønd, vil ikke ha noen stor påvirkning på bedriften. Nødvendig trafikk kan gå på fergen fra Kragerø til Stabbestad eller kjøre rundt til Sønedeled.
- Etter 35 år med drift kan det hevdes at det ikke er unormalt å få store og våte snøfall. Snølasten på taket av hallene kan da bli kritisk. D-hallen ble bygget og satt i drift i 2003. Den er bygget etter gjeldende byggeforskrifter, som for Kragerø kommune krever maks snølast på tak 450 kg / m<sup>2</sup>. I de 16 årene siden denne ble satt i drift har man to ganger måttet måke taket,

da det etter nærmere måling/ vurdering begynte å bli snølaster opp i nevnte verdi, og man kunne forvente mer snø. Skulle taket svikte vil det bli materielle skader.

## **ROS analysen er utført og beskrevet ved hjelp av analyseskjema utarbeidet av DSB.**

### **Konklusjonene gjengis nedenfor:**

Bedriften har 35 års erfaring med driften og kjenner også godt til de naturpåkjenninger man tidvis har i området. Denne erfaringen er naturligvis svært nyttig i analysen. Både hva angår sannsynlighet og vurdering av konsekvenser.

#### **1. Skog og lyngbrann**

Skal en skog og lyngbrann i Knipheia være en trussel for bedriften eller småbåthavna, må en forutsette at man har tørke og kraftig vind fra nord til nord-vest. Mulighetene for en slik brann vurderes til liten. Sandtangundet med minimum bredde på 30 m, vil være en barriere som brannen må forsere. Båter som ligger langs kaia og i småbåthavna vil være mest utsatt. Bygninger ligger på større avstand og de fleste er oppført i stål og betong. På kaia har bedriften bygget en beredskapsbod hvor det er installert en motorbrannpumpe med utstyr. Denne vil kunne hindre spredning av brannen mens man venter på Kragerø Brannvesen som har ca. 30 min. utrykkingstid. I tillegg til brannvesenets utstyr og brannbåt, kan Ferja være aktuell ved større branner. Brann i plastbåter er meget vanskelig å slukke.

Konklusjon: Mulighetene for at en slik brann skal spre seg over Sandtangundet og Barlandskilen er små. En rask flytting av båtene i Sandtangundet vil være viktig.

#### **2. Brann i båthall**

Verksteds- og lagerhallene på Sandtangen er bygget etter gjeldene brannforskrifter hvor største utvendig areal kan være 1200 m<sup>2</sup> pr. hall med sikkerhetssone rundt, eventuelt brannvegg. Bygges det større enheter for lagring kreves det sprinkel-anlegg, noe som ikke er mulig da det ikke finnes tilgjengelig vannreservoar/kapasitet.

Sannsynligheten for at det bryter ut brann i en båthall er liten. Begrunnelsen bygger på erfaringen man har fått etter 35 år drift, og også erfaringer fra andre tilsvarende bedrifter. Detaljerte forebyggende tiltaksplaner er utarbeidet, og blir regelmessig gjennomgått med ansatte. Det avgjørende i dette er at tennkilder som kan starte en brann blir eliminert. Det viktigste er at alle elektriske tilkoblinger (batterier) i båtene blir koplet fra el. anlegget før båten plasseres i hallene for vinteropplag. I tillegg er det også viktig å være «ekstremt renslig» når det gjelder filler, opptørkede oljerester osv., at dette blir fjernet umiddelbart, slik at det heller ikke her kan bli en selv-antennelse. Man er også spesielt aktsom hvis det lukter bensin i en båt, denne blir ikke plassert i en vinteropplagshall før dette er sjekket nærmere.

Bygningene er oppført i stål og betong. Brannslukningsapparater, både pulver og skum er montert i alle haller.

Oppstår det brann i en plastbåt og den ikke slukkes i løpet av kort tid, vil denne fort kunne spre seg til andre båter. Slik brann er meget vanskelig å slukke. Det oppstår høy temperatur og

jernkonstruksjon i taket vil trolig etter en tid kollapse. Dette vil avlede varmen og veggene vil forhåpentlig holde seg oppe og begrense at brannen sprer seg til en ny branncelle (bygning). Dersom brann først har oppstått, vil tiltak som kan hindre spredning være viktig, bla. nedkjøling av yttervegger.

Konklusjon: Brann i båthall vil dersom den ikke slokkes raskt, kunne spre seg til hele hallen. Noen av hallene er bygget med brannvegger. Dette for å hindre at brannen kan spre seg til nabobygningen som ligger nær. For øvrig er det gode avstander mellom hallene. Gode forebyggende rutiner er meget viktig.



Store snømengder med påfølgende regnvær gir store belastninger på tak. Her fra snømåking 2006.

### 3. Ekstremt snøfall med strømbrudd

Store mengder tung snø kan føre til at høyspentlinjen til Kjølebrønd «faller ned». Dette skjedde omkring 1995. Da det tok tre dager før strømmen kom tilbake, og slike hendelser kan komme til å skje igjen. På denne bakgrunn er det gjort forsøk med å registrere hvor mye temperaturen faller i D-hallen vinterstid m/snø. Normalt er det 10 grader pluss i hallen, og nevnte undersøkelse med avskrudd varmetilgang viste at temperaturen falt ca. 2 grader pr. døgn, dvs. det går 5 dager før det blir full krise i hallen og det vil være fare for frostskafer.

Vår vurdering er at sannsynligheten for at dette skjer er liten, og under normale omstendigheter vil det være mulig å leie traktor / aggregater slik at nødvendig effekt kan tilføres anlegget før de store skader skjer.

Konklusjon: Strømbrudd i 4-5 døgn er svært lite sannsynlig. Bruk av generator i en kortere periode vil være mulig.

### 4. Utslipp av oljeprodukter

Muligheten for et større utslipp vurderes som liten, Normalt oppbevares det lite olje eller diesel samlet i en tank. Bedriften vil installere sikre tanker (doble vegger) med varsel om lekkasje. Båter som er synkende har som regel assistanse med pumpe om bord, inntil de kan bli løftet på land. Ved utslipp av noe størrelse, kontaktes kommunen umiddelbart for utlegging av lenser. Kontroll av gamle større

båter både på land og sjø som har ligget ubenyttet i flere år, er nødvendig. Utarbeidelse av internrutiner for oppbevaring og handtering av oljeprodukter er forebyggende.

Skulle det renne ut store mengder diesel eller olje vil en rask utlegging av lenser og pumping være viktig for å hindre spredning. Er vann og lufttemperaturen høy, vil en del diesel fordampe. Tyngre olje fra motor vil sette større spor i naturen. Erfaringer fra «Full City» ulykken i 2009 førte til store kostnader med å rense natur, og ikke minst plastbåter.

Konklusjon: Faren for utslipp av større mengder oljeprodukter er liten da volumet på tankene er begrenset. Forebyggende arbeid er viktig.

#### 4.17 Næring

**Arbeidsplasser, omsetting, utvikling mm.**

**Firmaets viktigste inntektskilde er i dag vinteropplag av båter.**

Inneværende sesong (2019/20) har firmaet over 420 båter lagret innendørs i haller. Dette er både i varmlager- og i kaldt lagerhaller. I tillegg er det lagret ca. 75 båter utendørs, de fleste større, og det er mange seilbåter som lagres med riggen stående (masten oppe).

Kunder som har båten på Sandtangen i vinteropplag kan i hovedsak deles inn i to grupper:

Den største gruppen består av kunder som leverer inn båten om høsten, og gir beskjed om at firmaet skal utføre alt av nødvendig vedlikehold. Dette inkluderer høytrykksspyling ved opptaket, komplett motorservice og frostsikring, vask og polering av båten, med påføring av nytt bunnstoff, og skifte utstyr / deler som firmaet ser bør fornyes. Om våren skal båten sjøsettes igjen og test kjøres / kontrollere alle instrumenter og funksjoner, og båten skal være klar for overlevering til kunden på avtalt tidspunkt. I praksis er dette stort sett båter som lagres innendørs.

I denne kundegruppen ser man for seg en god økning når man får bygget flere varmt- lagerhaller. Det er mange som kan tilby opplag innendørs for vanlig mindre båtstørrelse, men oppvarmede haller for vinteropplag av 30-55 fot, er det færre av. For Oslofjord området er det mangel på slike tjenester, og mange drar fortsatt til Båhuslen i Sverige hvor tilbudet finnes. En videre utbygging på Sandtangen med oppvarmede haller for større båter, vil trekke nye kunder til kommunen.





Den andre kundegruppen er de som ønsker å kunne gjøre en del av arbeid / servicen på båten sin selv. Dette fordi de har en stor båtinteresse og syntes det er moro å kunne bruke noe av fritiden på båten. I praksis er dette stort sett båter som lagres utendørs.

Begge disse grupper er viktige og prioriterte for firmaet. Ser man på den første gruppen kan den vanskelig økes kortsiktig før man har bygget neste hall, E-hallen, da all mulig innendørs lagerplass er utnyttet.

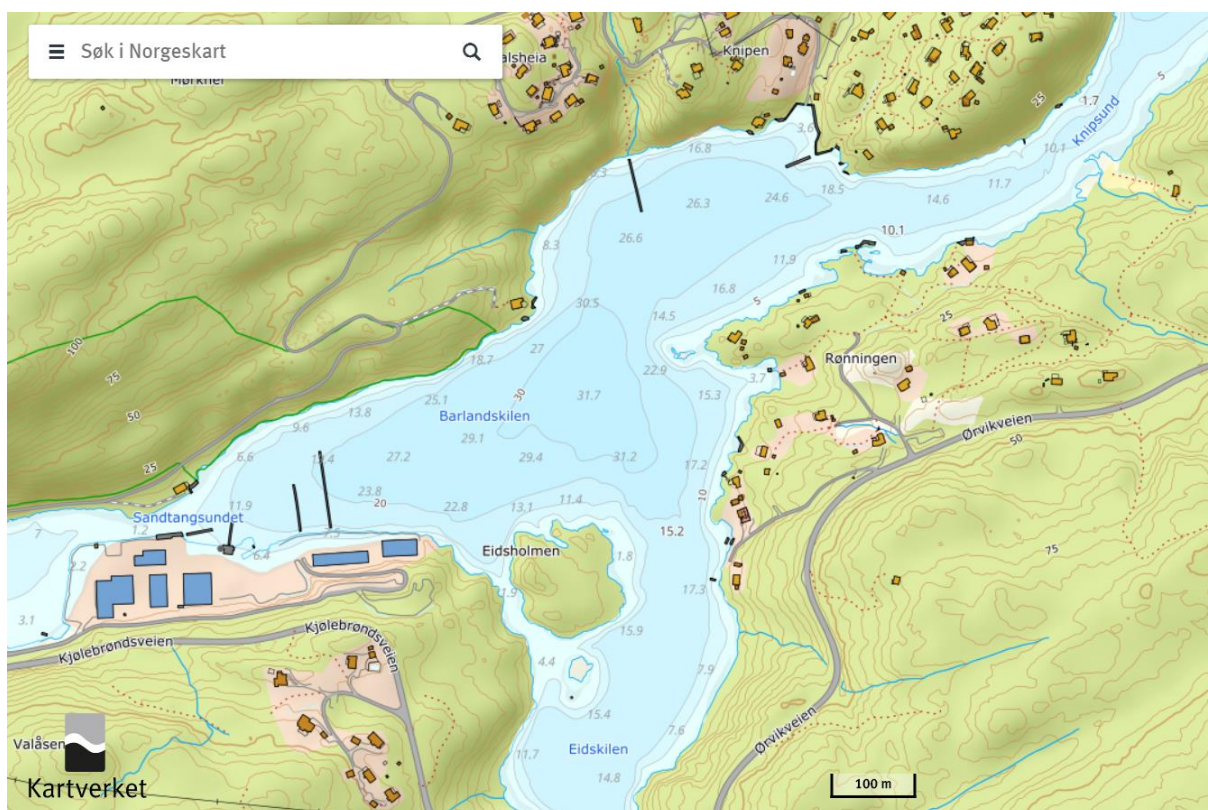
Gjeldende reguleringsplan fra 2002, har godkjent byggingen av både E-hallen og F-hallen, og bestemmer man seg for å bygge den første hallen, kan denne realiseres i løpet av en sesong. Bygger man imidlertid begge haller, både E-hallen og F-hallen, ser man umiddelbart at man får for lite plass til vinteropplag av større båter utendørs. Dette er hovedårsaken til at man nå ønsker å komme i gang med den videre plan-prosessen for å få godkjent den nye utvidede reguleringsplanen. Da kan man begynne på dette store anleggsarbeidet i god tid og når forholdene ellers passer, og man ikke nødvendigvis blir presset på tid.

Dette forutsetter imidlertid en videre positiv utvikling for bedriften og for økonomien ellers i samfunnet. Alle som har levd en stund vet at ikke allting går på skinner, og det blir ikke alltid slik man har tenkt seg og planlagt for. En godkjent ny reguleringsplan er viktig for å sikre bedriftens langsiktige behov for arealer.



Lagring av båter i høyden gir en effektiv arealutnyttelse

## 5 Planprosessen



**Kart over Barlandskilen med Sandtangen og omkringliggende boligbebyggelse og hytter.**

### 5.1 Oppstartsmøte og dialogmøte

Oppstartsmøte med kommunen ble holdt 08.04.2019. Både representanter fra kommunen og forslagsstiller deltok. Møte angir hoveddrammene for planarbeidet. Gammel reguleringsplan fra 2002 skal oppdateres og nye arealer skal legges inn i samsvar med den nye kommuneplanens arealdel. Planen utarbeides i samsvar med Grenlandsmodellen med utredninger knyttet til utvalgte tema. 04.03.2020 ble det holdt dialogmøte mellom representanter fra kommunen og forslagsstiller. Det ble orientert om gjenstående planarbeid og videre fremdrift og politisk behandling i juni 2020. Saksbehandler har i ettertid gitt gode kommentarer og veiledning til utkast til planbeskrivelse.

### 5.2 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart

Varsel om oppstart av planarbeidet ble kunngjort i KV 28.05.2019 og offentlige etater og grunneiere og naboer tilskrevet med merknadsfrist 28.06.2019.

Følgende etater har fått varselet:

#### **Mottaker Postadresse Postnummer og poststed E-post**

Direktoratet for mineralforvaltning Postboks 3021 Lade 7441 Trondheim [mail@dirmin.no](mailto:mail@dirmin.no)

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap Postboks 2014 3103 Tønsberg [postmottak@dsb.no](mailto:postmottak@dsb.no)

Fiskeridirektoratets regionkontor Postboks 185 sentrum 5804 Bergen [postmottak@fiskeridir.no](mailto:postmottak@fiskeridir.no)

Fiskerlaget Sør Kirkegaten 8 4611 Kristiansand sor@fiskerlaget.no  
 Fortidsminneforeningen avd. Telemark Postboks 236 Sentrum 3701 Skien else.skau@gmail.com  
 Fylkesmannen i Vestfold og Telemark Postboks 2076 3103 Tønsberg fmvtpost@fylkesmannen.no  
 Gea Norvegica Geopark Porselensveien 6A 3920 Porsgrunn post@geanor.no  
 Kjølebrønd Utmarkslag v/Abraham Sjørdalen Kjølebrøndsveien 534 3766 Sannidal  
 atsordalen@gmail.com  
 Kragerø Energi AS Bråteveien 6 3770 Kragerø firmapost@kragero-energi.no  
 Kragerø Havnevesen KF Ytre Strandvei 16 3770 Kragerø post@kragero-havnevesen.no  
 Kragerø Kystlag v/Ingvar Øyen Myrheimvn. 1 3770 Kragerø ingvard.oyen@kktv.no  
 Kragerø Natur og Ungdom v/Oliver Mielt oliverjamil9@gmail.com  
 Kragerø Naturvernforbund v/Per Erik Schulze Store Ringvei 16 3770 Kragerø pes@naturvern.no  
 Kragerø Næringsforening P.A. Heuchsgate 24 3770 Kragerø janna@kragero-nf.no  
 Kragerø og Skåtøy historielag v/Kåre Preben Hegland Solveien 7 3770 Kragerø  
 k.prebenhegland@kebas.no  
 Kragerø Ornitologiske Forening v/Steinar Sannes Fossingv. 93 3790 Helle ssannes@hotmail.com  
 Kragerøvassdrangets grunneierlag v/Leif Grønstad Gjerdevn. 8 3766 Sannidal  
 kragerovassdraget@gmail.com  
 Kystverket Postboks 1502 6025 Ålesund post@kystverket.no  
 Levangsheia Jeger og Fiskeforening v/Svein Bjørkkjær Hellemyravn. 13 3788 Stabbestad  
 svein@bjorkkjar.no  
 Levangsheia Vel v/Tore Asbjørn Frøvik Ørvikv. 353 3788 Stabbestad  
 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  
 Norges geotekniske institutt (NGI) Postboks 3930 0806 Oslo ngi@ngi.no  
 Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) Region Sør Postboks 2124 3103 Tønsberg rs@nve.no  
 Norsk Maritimt Museum Postboks 720 Skøyen 0214 Oslo fellespost@marmuseum.no  
 Sannidal Jeger og Fiskeforening v/Trond Haugholt Nordre Holtansletta 24 3766 Sannidal  
 trond.haugholt@kebas.no  
 Sannidal Skogeierlag v/Abraham Sjørdalen Kjølebrøndsveien 534 3766 Sannidal  
 atsordalen@gmail.com  
 Skåtøy og Kragerø Fiskerlag v/Roy Kristensen Valletangen 22 3960 Stathelle rkkr2@yahoo.no  
 Statens vegvesen Region Sør Postboks 723 Stoa 4808 Arendal firmapost-sor@vegvesen.no  
 Telemark Fylkeskommune Postboks 2844 3702 Skien post@t-fk.no  
 Sør-øst politidistrikt Postboks 1087 3001 Drammen post.sor-ost@politiet.no  
 Telemark sivilforsvardistrikt Postboks 2014 3103 Tønsberg telemark.sfd@dsb.no  
 Trygg trafikk Telemark v/ Brita Straume Postboks 2844 3702 Skien straume@tryggtrafikk.no  
 Vekst i Grenland Unionsgate 18 3732 Skien post@vig.no

Følgende grunneiere og naboer har fått varselet:

**Navn Adresse Postnummer Poststed Gardsnummer Bruksnummer**

Odd Sjønne Skårberg Brannvaktveien 17 0489 Oslo 2 1 m.fl

Elisabeth Rollag Aas Bølstadveien 66 3430 Spikkestad 2 32  
 Arnfinn Rollag Gunnar Schjelderups v. 11A 0485 Oslo 2 32 m.fl  
 Halvor Rollag Underhaugsveien 11B 0354 Oslo 2 32  
 Karoline Tolo Rollag Vallegata 12C 0454 Oslo 2 32  
 Sven Egil Halvorsen Rambergveien 31 3085 Holmestrand 2 33  
 Tomm Fjeldheim Vulkan 32 0178 Oslo 2 36  
 Øystein Bache Th. Kittelsens Vei 12 0379 Oslo 2 37  
 Siri Bache Heimdal Nedre Ringvoll 21 1339 Vøyenenga 2 37  
 Lars Rollag Gunnar Schjelderups v. 11A 0485 Oslo 2 38  
 Lisen Cecilie Glatved Hamang Terrasse 71 1336 Sandvika 2 39 m.fl  
 Tore Bråthen Gamle Drammensvei 107 3420 Lierskogen 2 40  
 Morten Brastad Nordbergbakken 4 0875 Oslo 2 47  
 Imago Group AS Storgata 2 3611 Kongsberg 2 54  
 Irene Barland Thorsen Kjølørbrøndsveien 1172 3766 Sannidal 77 6 m.fl  
 Mette Holte Aarø Gamle Sørlandske 155 3766 Sannidal 77 17  
 Hilde Holte Gare Mjølåsveien 26 3750 Drangedal 77 17  
 Kristin Holte Sannidalsveien 377 3766 Sannidal 77 17  
 Bjørg Holte Robertsen Torvfjellet 18 3766 Sannidal 77 17  
 Anne Young Syrrist Stubben 5 1512 Moss 77 29  
 Ella Sofie Syrrist Stubben 5 1512 Moss 77 29  
 Sara Louise Syrrist Stubben 5 1512 Moss 77 29  
 Simen Syrrist Stubben 5 1512 Moss 77 29  
 Jens Barland Postboks 99 4889 Fevik 77 30  
 Arne Fossheim Askeladdveien 15 1388 Borgen 77 34  
 Per Fossheim Hennungvegen 70 2760 Brandbu 77 34  
 Trond Fossheim Galeasen 16 3038 Drammen 77 34  
 Borgar Frank Thoresen Kjølørbrøndsveien 1252 3766 Sannidal 77 52 m.fl  
 Åse Barland Thoresen Kjølørbrøndsveien 1252 3766 Sannidal 77 52 m.fl  
 Tore Sørvalen Kjølørbrøndsveien 1246 3766 Sannidal 77 53  
 Hjørdis Dorothy Lloyd Kjølørbrøndsveien 1246 3766 Sannidal 77 54  
 Hans Kristian Eide H0202 Totengata 9 0658 Oslo 77 60  
 Kjetil Eide Peder Buchs Gate 3B 3015 Drammen 77 60  
 Rachel Elisabeth Eide Solveien 140E 1167 Oslo 77 60  
 Bente Christiansen Kjølørbrøndsveien 1242 3766 Sannidal 77 78 m.fl  
 Benke Sørensen Kjølørbrøndsveien 1242 3766 Sannidal 77 93  
 Tommy Halvorsen Kiil Kjølørbrøndsveien 1161 3766 Sannidal 77 101  
 Tonje Halvorsen Kiil Kjølørbrøndsveien 1161 3766 Sannidal 77 101  
 Henning Olsen Tallakshavnveien 7 3770 Kragerø 77 105  
 Gunn Inger Kiil Kjølørbrøndsveien 1242 3766 Sannidal 77 129

### 5.3 Innkomne innspill

Det er mottatt 10 innspill/merknader til planen. 6 fra offentlige myndighet og 4 fra grunneiere/naboer.

## Etater

Nr.	Dato mottatt	Avsender
1	02.07.2019	Telemark fylkeskommune
2	18.06.2019	Norsk maritimt museum
3	27.06.2019	Fylkesmannen i Vestfold og Telemark
4	28.06.2019	Kystverket, Sørøst
5	21.06.2019	Fiskeridirektoratet, region Sør
6	07.06.2019	DSB (Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap)

### 1. Telemark fylkeskommune

#### Innspill:

- Fylkeskommunen er skeptisk til evt. boenheter innenfor planområdet.
- Det nye utbyggingsområdet må undersøkes arkeologisk av fylkeskommunen
- Evt. arkeologiske funn må omgis av hensynsone i planen, evt. søke dispensasjon om frigivelse og utgraving
- Meldeplikten om evt. fremtidige funn tas inn i reguleringsbestemmelsene.

*Kommentar:* Det blir ikke planlagt for boenheter innenfor planområdet. Forslagsstiller varslet bestilling av kulturminneregistrering av fylkeskommunen våren 2019. Våren 2020 har fylkeskommunen gjort steinalderfunn i det nye utbyggingsområdet, se kap. 8

### 2. Norsk maritimt museum

#### Innspill:

- Norsk maritimt museum har undersøkt havbunnen ved den tidligere reguleringsplanen og potensialet for å gjøre funn er liten. Det blir derfor ikke krevet ytterligere registrering.

### 3. Fylkesmannen i Vestfold og Telemark

#### Innspill:

- Det skal utarbeides ROS analyse som viser alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for utbyggingsformål og endringer.
- Det må utarbeides geoteknisk rapport som vurderer bunnforholdene og stabilitet ved utfylling i sjø.
- Dersom sedimentene på bunnen er forurenset eller fyllmassene er forurenset, kreves tillatelse etter forurensingsloven § 11.
- Selv om det i dag ikke er særlige regler for håndtering av forurensing fra småbåthavner, plikter man å unngå forurensing jfr. §7 i Forurensingsloven.
- Retningslinjer for støy skal legges til grunn i planarbeidet.
- Prinsippene i Naturmangfoldlovens § 8-12 skal vurderes i beslutningsprosessen.

*Kommentar:*

ROS analyse er utarbeidet og resultatet fremgår av planbeskrivelsen. Multiconsult har høsten gjennomført undersøkelser av havbunnen ved å ta borreprøver og sedimentprøver.

Bedriften har etablert tiltak som forebygger avrenning til sjø. Ytterligere tiltak vil bli gjennomført når myndighetene har utarbeidet et nærmere regelverk med krav til oppsamling av forurensede stoffer. Støy fra driften av båtanlegget er begrenset til truck og Travelift. Anleggsstøyen ved utskyting av masser kan i en kort periode føre til støy for noen boliger. Dette vil bli nærmere vurdert før anleggsperioden starter. Naturmangfoldlovens §8-12 blir drøftet i beslutningsprosessen knyttet til de nye utbyggingsområdene.

#### 4. Kystverket, Sørøst

Innspill:

- Ved planlegging i sjø må det vurderes om planforslaget vil påvirke sikkerheten og fremkommeligheten for alle brukerne.

Kommentar: Utvidelse av småbåthavna vil ikke hindre fremkommeligheten eller påvirke sikkerheten for de sjøfarende.

#### 5. Fiskeridirektoratet, region Sør

Innspill:

- Det er ikke registrert fiskeriinteresser i planområdet. Et mindre ålegrassamfunn ligger innenfor planområdet og må hensyntas.

Kommentar: Det er ikke planlagt utfylling i området med ålegrasseng.

#### 6. Dsb

Innspill: Fylkesmannen vil behandle forhold som har med samfunnssikkerhet og beredskap.

*Statens vegvesen har formelt ikke meldt tilbake på varselet, men konsulenten har i april fått noen tilbakemeldinger på e-post.*

- Plangrense settes i senterlinje fylkesveien. All eiendom tilhørende Telemark fylkeskommune/Statens vegvesen reguleres til vegformål
- Byggegrensen settes til 20 m fra senterlinje veg der bebyggelsen ligger i samme nivå som veggen. Siktsoner i kryss 6x140 m.
- Det bør gjøres en analyse av om trafikken i krysset har økt og om utformingen bør forbedres.
- Sporingkurver for store og lange kjøretøyer legges til grunn for vegutforming. Det er viktig å sikre myke trafikanter gode og trygge gangforbindelser.

På forespørsel har SVV svart med e-post 03. og 07.11.2019

*Byggegrensen regulerer også terrengendringer, og slik jeg forstår terrengnittet tar dere hensyn til dette. Vi har for tiden stor saksmengde og derfor vanskelig for å prioritere en befaring. Dere må selv sørge for å få utarbeidet en faglig vurdering som omhandler forholdet mellom utspredningen og stabilitet for fylkesvegen. All eiendom tilhørende Statens vegvesen/Telemark fylkeskommune må*

reguleres til vegareal. For å ivareta drift og vedlikehold av fylkesvegen må minst 6 meter utenfor vegkanten reguleres til annen veggrunn der vegens eiendomsgrense ligger nærmere enn 6 meter.

Under utarbeidelse av reguleringsplanen må grunnforholdene/sprengningsarbeid utredes for tilstrekkelig sikkerhet for at tiltakene planen legger opp til kan gjennomføres. Trolig vil utredning av konsekvensene av terrengendringene også ha betydning for andre tema som skal utredes i planprosessen.

Kommentar: Kravene ved utsprengning av masser blir imøtekommet gjennom egen søknad med driftsplan, jfr. reguleringsbestemmelsene.

#### 5.4 Naboer

Nr.	Dato mottatt	Avsender
1	24.06.2019	Knipodden sameie v/Siri Wang
2	27.06.2019	Fritidseiendom, v/ Hilde Holte Gare m.fl.
3	27.06.2019	Knipenveien 50 v/Arne Fosshem m.fl.
4	28.06.2019	Knipenveien 4 v/Kjetil Eide m.fl.

##### 1. Knipodden sameie v/Siri Vang

Innspill:

- Det ønskes bedre tegninger som viser hvordan anlegget vil bli seende ut fra Knipodden.
- Utvidelsen vil få store negative konsekvenser for fritidsbebyggelsen i området (80 stk) og turisme.
- Det vil bli økt trafikk på sjøen til ulempe for fritidsaktiviteter og i Knipsundet overholdes ikke alltid fartsbegrensningen.
- Det vil bli utført store irreversible terrengarbeider i et område som skulle vært fritatt for slikt. Utfylling i sjø og arbeidene vil påvirke naturen i området, sjøørreten og det marine livet og naturreservatet som ligger på nordsiden av Barlandskilen

Kommentar:

I planen er det gode illustrasjoner som viser hvordan anlegget vil bli seende ut fra nord. Hallene i det nye utbyggingsområdet blir liggende bak en 5m høy voll kombinert med stor granskog foran denne. Dette vil dempe vesentlig på det visuelle inntrykket. Aktiviteten på anlegget vil naturligvis øke som følge av utbyggingen. Om dette vil få store negative konsekvenser for fritidsbebyggelse som ligger 300-600 m fra anlegget, er vanskelig å kunne dokumentere. Sjøørreten synes å ha levd godt med den driften som har vært rådende i 35 år. Det er mye som tyder på at bekkoppgangen til Barland- tjenna har økt i denne perioden. At naturen og det biologiske mangfoldet i naturreservatet på nordsiden av Barlandskilen skal bli skadelidende, er vanskelig å verifisere.

##### 2. Hilde Holte Gare m.fl. eier av 77/17. (Hytte i Sandtangundet rett overfor bedriften, ca. 50 m fra bryggene)

Innspill:

- Ekspensjonen vil føre til økt båttrafikk. Hva med sikkerheten til badende?

- Vil utvidelse av båthavna gå utover andre i Barlandskilen som ønsker utvidelse av sine private brygger?
- Unngå å fylle ut i juli og august på grunn av støy mm.
- Vi er positive til ekspansjonen på Sandtangen og vi opplever et godt naboforhold til bedriften. Samtidig ser vi utfordringer med de ovennevnte punktene.

**Kommentar:**

Trafikken må en forvente gradvis vil øke som følge av utbyggingen. Det er vanlig i skjærgården hvor det er badebrygger og samtidig en del båttrafikk, at man varsler ved å legge ut badebøyer. Sandtangens bryggene kommer med god avstand til eiendommen 77/17. En ny brygge vil ikke skade Sandtangens interesser. Det er kommunen som gir tillatelse til private brygger innenfor gjeldene regelverk. Utfylling i sjøen skal være i perioden 1. oktober til 1. april og disse anleggsarbeidene vil derfor ikke skape støy eller ulemper for badende og annet friluftsliv på sommeren.

**3. Arne Fossheim m.fl., Knipenveien 50**

**Innspill:**

- Det observeres ofte høy fart gjennom sundet selv om det er krav om 5 knop. Dette skaper farlige situasjoner for badende, støy fra båttrafikken og slitasje på brygger. Det foreslås å sette fartsbegrensningen 5 knop fra 1. april til 1. november. I dag er det 20. juni til 20. august.
- Sandtangens vannlinje skal beplantes med trær som vil dempe innsynet til hallene.
- Det forventes tegninger som viser området sett fra nord og øst.

**Kommentar:**

Bedriften overholder fartsbegrensningen i Knipsundet. Men det er mange kunder som besøker bedriften, og dessverre ikke alle er like aktpågivende med å redusere farten. Det er kommunen som bestemmer hvilke fartsrestriksjoner som skal gjelde og tidsrommet. Man kan beplante mindre strekninger langs sjøkanten, men driften gjør det vanskelig å gjennomføre dette i stor skala. Illustrasjoner som viser bebyggelsen fra ulike retninger, er utarbeidet.

**Kjetil Eide m.fl. Knipenveien 4**

**Innspill:**

- Forslaget krever at kommunen gir dispensasjon fra plan og bygningsloven da området ligger innenfor 100 meters beltet.
- Kommunens konsekvensanalyse i kommuneplanen er svak og man er ikke enig i vurderinger og konklusjoner.
- Utbyggingen vil virke visuelt forstyrrende og føre til mer støy.
- Friluftområdet på Eidsholmen blir nær ubrukkelig på grunn av nærhet og støy. Balansen mellom næringsvirksomhet og hensynet til natur, dyreliv og friluftsliv forrykkes.
- Konsekvensanalysen til kommunen har ikke vurdert forholdet til dyrelivet og friluftslivet og naturreservatet i Knipenheia. Det er derfor behov for en konsekvensutredning.
- Kommunen må vurdere næringsvirksomhet og arbeidsplasser opp mot tap av natur. Det vises til FN-rapporten om naturmangfold.



Kommentar:

Kommunen har gjennom sin kommuneplan tatt stilling til arealbruken i forslaget og man behandler derfor ikke dette nå som en dispensasjon i forhold til §1-8 i Plan- og bygningsloven. At utbyggingen vil føre til en høyere aktivitet vil en anta. Likevel er støybelastningen fra driften lav. Trucker og travelift gir begrenset støy. Båttrafikken gir periodevis en del støy. Eidsholmen vil bli lite påvirket av utbyggingen fordi hallene på vestsiden blir støymessig og visuelt godt skjermet ved at de blir lagt ned i en utskutt byggegrop. Det er vurdert at utbyggingen ikke utløser krav om konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven. Likevel vil det i denne planbeskrivelsen bli vurdert og kommentert konsekvenser som en mener det er viktig å få belyst.

## 6 Beskrivelse av planforslaget

### 6.1 Planlagt arealbruk

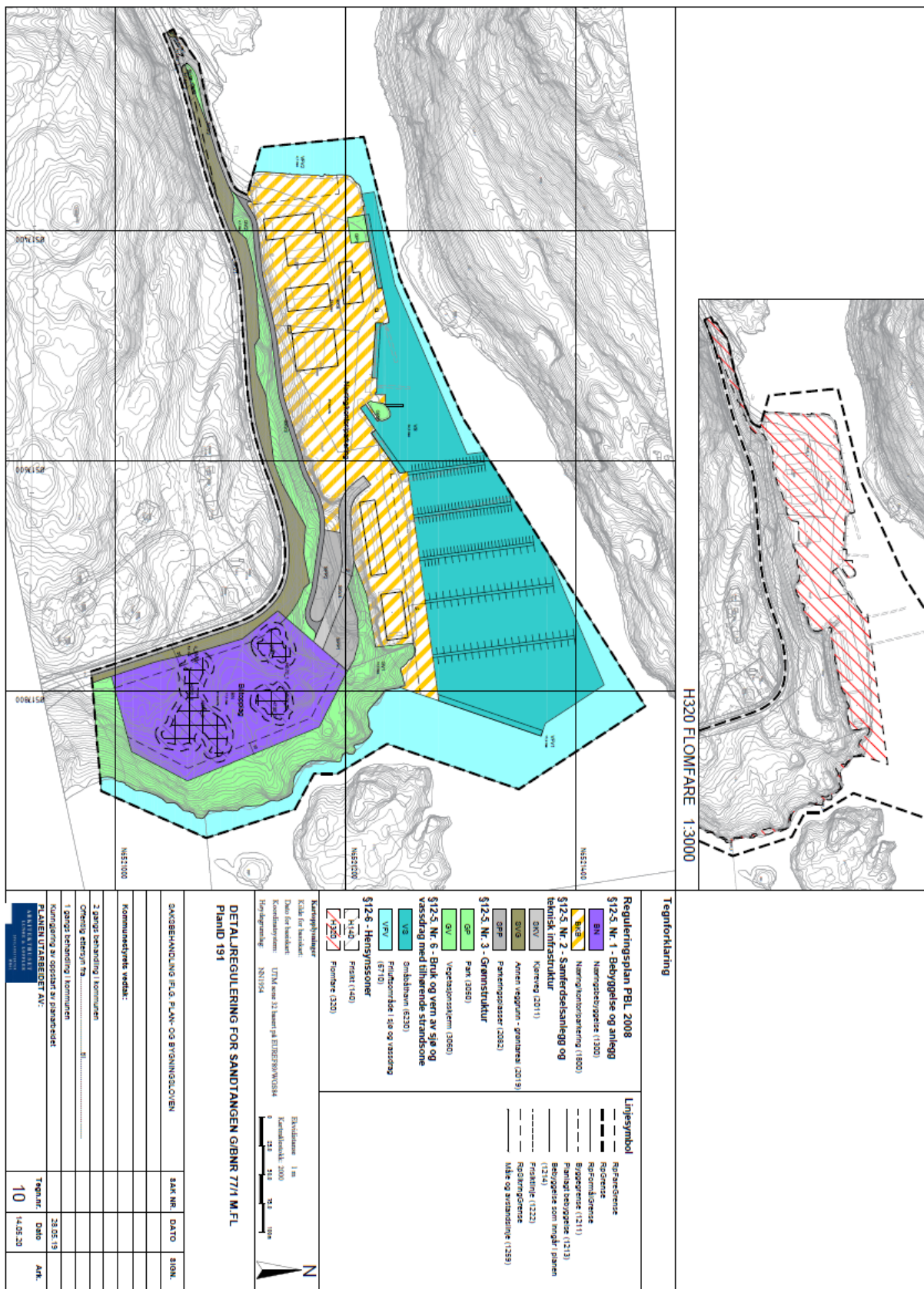
#### Lokaliseringsfaktorer

Innpassing av slike store anlegg som Sandtangen er vanskelig å få til i byer og tettsteder. Både areal og trafikkmessig. Det vil naturligvis være en del biltrafikk til og fra et slikt stort anlegg. Båttrafikken vil være betydelig med 500 båter i opplag, med salg og service også utover dette. Arealbruken er også betydelig, både på land og sjø. Erfaringsmessig vil det derfor ofte være store utfordringer med å utvikle slike anlegg nær tettbebyggelse hvor det igjen er åpne landskapsrom med godt innsyn fra der folk bor. Folk ønsker å ha et sted å oppbevare båten vinterstid og kunne ligge i en sikker havn om sommeren. Men de vil helst ikke se anleggene fra der de bor. Mangel på arealer i tettstedene fører igjen til at båter må transporteres lange avstander for å finne innendørs vinterlagring. Dette fører igjen til store kostnader og utslipp av klimagasser. På Sandtangen tar man båtene opp med truck og kran og plasserer dem rett i hylla i båthallen. Transport på landeveien er begrenset til kjøp og salg og evt. kunder som tar med seg båten hjem.

Kundene på Sandtangen kommer fra hele Østlandsområdet, med dominans av Oslo-området. De har hytter i Kragerø skjærgården. Noen har bare båten i opplag, uten annen tilknytning til Kragerø. Utbyggingen på Levangshalvøya og SPA- hotellet, fører til nye kunder.

Innenfor gjeldende reguleringsplan er det fortsatt rom for noe utbygging. Etterspørselen etter opplagsplass for større båter er imidlertid økende, og det får betydning for den interne lokaliseringen. Hallene må tilpasses behovet. Derfor kan det også være svært aktuelt å starte utbyggingen på det nye østlige området før restarealene innenfor dagens godkjente areal tas i bruk. Båthavna forutsetter også tilgjengelige masser som man tar ut fra det nye byggeområdet.

Utsprenging av massene forutsettes tatt i flere etapper, lagt til vinterhalvåret. Av hensyn til omgivelsene og det biologiske livet i sjøen, vil sprengninger og utfylling i sjø foregå i tiden 1. oktober til 1. april. Dette er nedfelt i reguleringsbestemmelsene. Det planlegges for anleggsarbeider, trolig 2-3 sesonger.



H320 FLOMFARE 1:3000

Tegnforklaring

- Reguleringsplan PBL 2008**
- §12-5 Nr. 1 - Belyggede og anlegg
  - §12-5 Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - §12-5 Nr. 3 - Grønnstruktur
  - §12-5 Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandområder
  - §12-6 - Hensynsområder
- Unjesymbol**
- Rorangerens
  - Rodgrens
  - Roramlørens
  - Bjerggrens (1211)
  - Pannet berggrens (1213)
  - Betonggren som møter vann (1214)
  - Fraktinge (1222)
  - Robringgrens
  - Måle og avstandslinje (1239)

- §12-3 Namngittområde (1300)
  - §12-5 Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - §12-5 Nr. 3 - Grønnstruktur
  - §12-5 Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandområder
  - §12-6 - Hensynsområder
- Kategori-symbole**
- Kilde for hvalkatt
  - Dato for hvalkatt
  - Kontrollnummer
  - Handlingsplan

Skala: 1 m  
 Kartskala: 500  
 UTM-kode: 31  
 Høyde: 100 m

DETALREGULERING FOR SANDTANGEN GBNR 7714 M.FL. PlanId 191

SVARBEHANDLING P.L.G. PLAN- OG BRUKSLOVEN	SAK NR.	DATE	SIGN.
Kommunedirekte vedtatt:			
2 gangs behandling i kommunen			
1 gangs behandling i kommunen			
Kommisjonering av saksbehandler		23.05.19	
PLANEN UTARBEJDET AV:	Tegner:		AK
	10	14.05.20	

Reguleringskart

<b>Arealtabell</b>	
<b>§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg</b>	<b>Areal (daa)</b>
1300 - Næringsbebyggelse	17,8
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål	32,3
<b>Sum areal denne kategori:</b>	50,0
<b>§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>	<b>Areal (daa)</b>
2011 - Kjøreveg (4)	6,4
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (3)	7,0
2082 - Parkeringsplasser (3)	2,7
<b>Sum areal denne kategori:</b>	16,2
<b>§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur</b>	<b>Areal (daa)</b>
3050 - Park (2)	0,4
3060 - Vegetasjonsskjerm (3)	17,1
<b>Sum areal denne kategori:</b>	17,6
<b>§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner</b>	<b>Areal (daa)</b>
6230 - Småbåthavn	34,4
6710 - Friluftsområde i sjø og vassdrag (2)	20,5
<b>Sum areal denne kategori:</b>	54,9
<b>Totalt alle kategorier:</b>	<b>138,7</b>

## 6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål med løsningsbeskrivelse

**Utvidelsesarealet i den nye reguleringsplanen.** Planen utvides med ca. 55 da. Ca. 18 daa er byggeområde mot sydøst samt tilhørende vegetasjonsskjerm ca. 14 daa. Vegareal og parkering utgjør ca. 8 daa. Utfyllingsområde ved båthavna ca. 3 daa og de resterende ca. 16 daa er båthavna og friluftsområde sjø. Skjermvegetasjonsbeltet mot Eidskilen er 25 til 45 m bredt.

**I gjeldende planområde vil det være behov for å endre:**

Ny plangrense i Indre Barlandskilen.

Fjerne grøntområde vist i «opplagsområdet» mot Indre Barlandskilen

Fjerne landfaste bryggeplasser m/ flytepirer i Indre Barlandskilen

I området planlegges ført opp følgende nye bygg og installasjoner:

1. Nye haller E og F, kan hver føres opp med maksimalt BYA på 1200m<sup>2</sup> og maksimal gesimshøyde og mønehøyde på hhv. 13,5 m og 15,0 m over ferdig planert terreng.
2. Nytt administrasjonsbygg med takoverbygg for brygge for beredskapsbåt som vist i planen, inntil 300 m<sup>2</sup> BYA. Maksimal gesimshøyde på 10 m over ferdig planert terreng. Bygningen kan også inneholde en salgs- og kioskavdeling.
3. Miljøstasjon med maksimalt BYA på 90 m<sup>2</sup>.
4. Sanitærbygg BYA på 100m<sup>2</sup>.
5. Uterack (båtstativ, lagrer 3 båter i høyden) BYA 130 m<sup>2</sup> og høyde 7,5 m.
6. I tilknytning til næringsområdet kan det anlegges brygger som vist på planen.
7. Ny vaskeplattung for spyling ved båttopptak.
8. Ny utkjøringsrampe sjø.
9. Det skal etableres godkjente avløpsløsninger for eksisterende og ny bebyggelse og nye anlegg i området ved videre utbygging.
10. I området kan det foretas utgraving og sprengning for plassering av bygningene som vist i planen.
11. Utfylling i sjøen med stein fra området med strandlinje som vist på kartet.



Sandtangen 2020 med nytt utbyggingsområde (skog) til venstre på bildet.

**Nytt byggeområde (ca.18 daa)** Det nye byggeområdet for båthaller ligger sydøst i planområdet og grenser mot fylkesveien i vest og et vegetasjonsbelte og buffersone ned mot sjøen i øst.

Området ved fylkesveien ligger på kote 30-35 og faller til kote 15-17 mot nord-øst. Arealet har varierende løsmassetykkelse mellom fjellrabbene og gran er dominerende treslag. Området er planlagt skutt ut og planert på kote 13. Uttaket må trolig skje over minst to vintersesonger. Det går i dag en intern veg fra hovedanlegget ved sjøen og opp til dette nye området. Denne vegen vil bli utbedret og anlagt med en bredere vegbane og svakere stigning enn dagens veg. Transporten av utskutte masser ned til sjøen vil foregå på denne vegen. Arealet ferdig planert planlegges utbygget med 4800 m<sup>2</sup> BYA, fordelt på 4 haller.

Nord for de to østligste båthallene (G og H hallen) i en lengde av ca. 200 m, er det planlagt å fylle deler av de utskutte massene i sjø med en bredde av 10 til 20 m. Bredden kan bli noe smalere, avhengig av fyllingsforholdene. Arealet skal om sommeren anvendes til parkering for småbåthavna og om vinteren utendørs opplagsplass for båter.

#### **Småbåthavn (ca. 34 daa)**

Småbåthavna forskyves noe mot nord som følge av nytt landareal i sjø. Det planlegges for 220 båtplasser, samme antall båtplasser som i gammel plan.

#### **Friluftområde i sjø (ca.21 daa)**

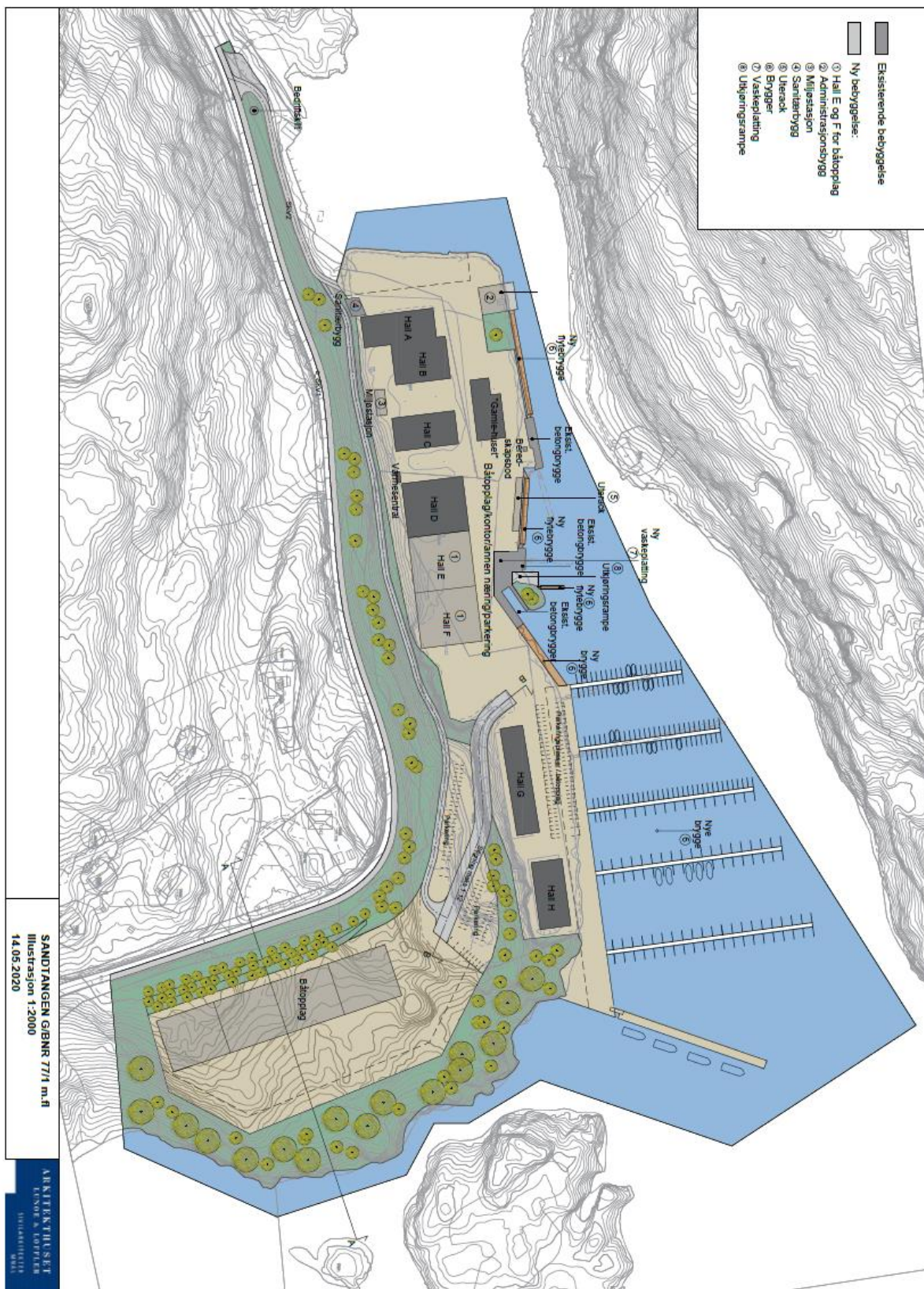
Det planlagte utfylte området som beskrevet ovenfor, vil overlappes deler av arealet som i dag er regulert og utbygget som småbåthavn. Erstatningsareal for båthavna er derfor regulert inn mot nord. Dagens båthavn for utleie er regulert for 220 enheter. I den reviderte planen opprettholdes dette tallet. Et belte rundt båthavna mot øst er regulert til friluftsområde i sjø.

#### **Vegetasjonsskjerm (ca. 14 daa)**

I en bredde av 25 til 45 m og lengde 300 m, reguleres skråningen mellom Eidskilen og det nye utbyggingsområdet i syd-øst til vegetasjonsskjerm. Området er stort sett bevokst med gran. I fremtiden vil vegetasjonen gi en god visuell skjerming av de nye båthallene.



Anlegget med illustrasjon av planlagte haller E og F

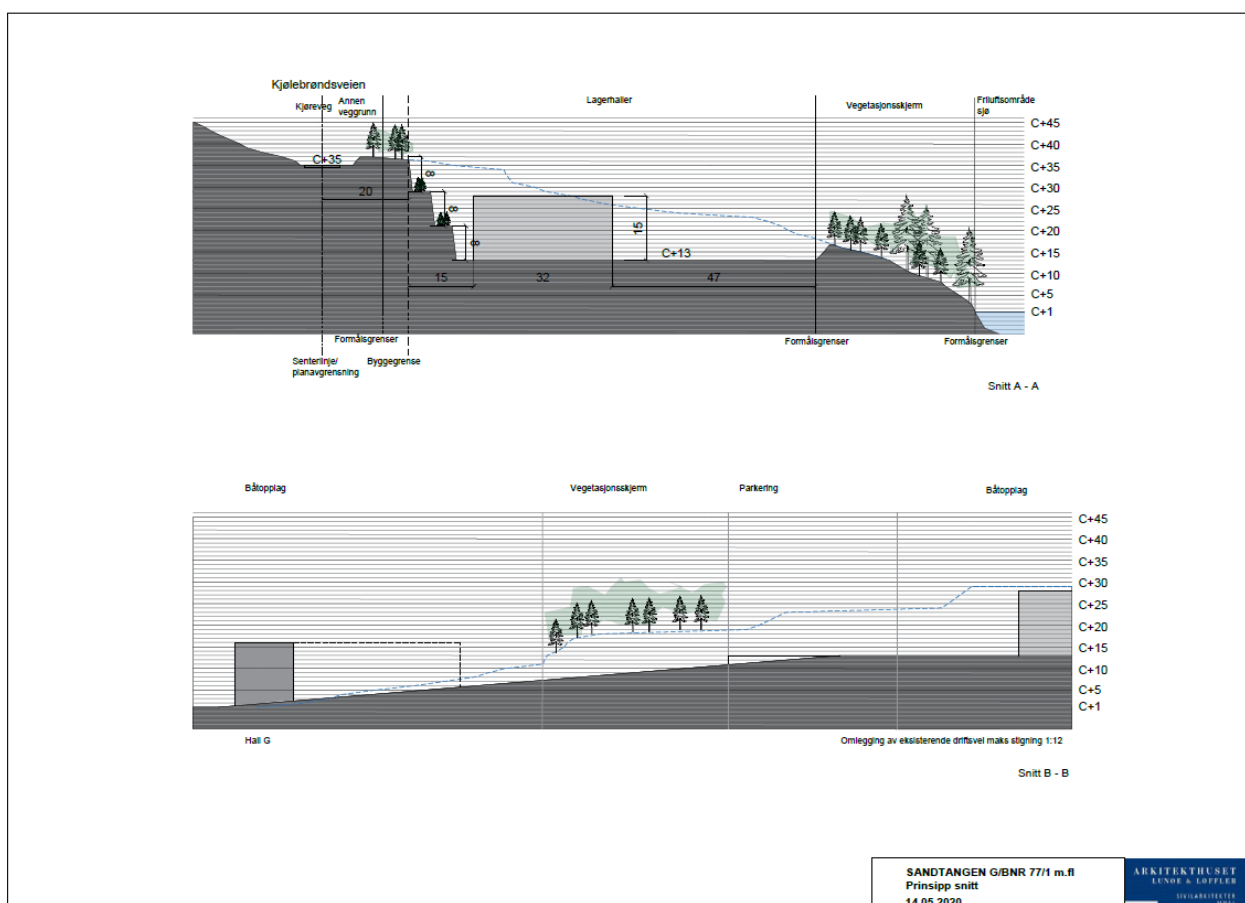


Illustrasjonsplan med inntegnet ny bebyggelse og anlegg, hele planområdet.

### 6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

**Nye båthaller.** De nye båthallene som er planlagt på det ca. 18 daa store området mot syd-øst, blir liggende lavt i en stor utsprengt grop. Bygningene planlegges med høyde inntil 15 m. Takflaten vil da ligge 6-7 m lavere enn fylkesveien i vest. Fasadene mot nord-øst (Eidskilen) vil i en høyde av ca. 5 m bli skjult av fjell og noe oppfylte masser. I tillegg vil granskogen som står i vegetasjonsbeltet møt sjøen rase en god del høyere og delvis skjule fasadene.

Figur under. Snitt fra Kjølbrøndsveien til Eidskilen. Nytt byggeområde på kote 13 med inntegnet ny bebyggelse. Snitt 2 langs internvei fra nedre til øvre platå.



### 6.4 Landskapsvirkning og estetikk

Utbygging av slike områder hvor man tar i bruk tilstøtende landbruksarealer, kan vanskelig tilføre området økte landskapskvaliteter. Grepet er å gjøre avbøtende tiltak så inngrepet reduserer landskapskvalitetene minst mulig. Ved å senke terrenget vesentlig og legge en bred buffersone foran bebyggelsen ned mot sjøen som reduserer virkningen av høye bygninger, har man lagt til rette for å

dempe innsynet til bygningene. Skjæringen mellom fylkesveien og det nye byggeområdet planlegges skutt ut med avtrapping (paller), noe som demper høydevirkningen

### **Landskapsvirkning**

Sandtangen og Barlandskilen er et relativt trangt og begrenset landskapsrom omgitt av høye åser. Mot nordøst ligger Knipen og Knipodden som hindrer innsyn fra Kilsfjorden. Bukta fremstår som et lukket landskapsrom med lite eller intet innsyn utenfra. De store eksisterende båthallene er ca. 15 m høye og er naturligvis svært synlige i landskapet, spesielt fra nord. Bebyggelsen ligger konsentrert innerst i bukta på ca. kote 2 med tilhørende småbåthavn på nordsiden. Det nye utbyggingsområdet blir liggende øst i planområdet. Dette nye området består i dag hovedsakelig av granskog av middels bonitet som går helt ned til sjøkanten. Det er en del fjell i dagen, med løsmasser mellom fjellkulene. Høydene i byggeområdet faller fra kote 35 ved fylkesveien, ned til kote 17/15 mot sjøen. Arealet fra sjøkanten og opp til ca. kote 17/15 reguleres til vegetasjonsskjerm, slik at skogen skal bevares i et sammenhengende belte på nord- og østsiden av ny bebyggelse. Dette byggeområde på ca. 18 daa skal skytes ned til kote 13. Bebyggelsen er planlagt med høyde ca. 15 m. Det medfører at bebyggelsen blir liggende opp mot kote 28, ca. 7 m lavere enn fylkesveien. Mot sjøen med innsyn fra nord og øst, vil bare toppen av den nye bebyggelsen bli synlig da det blir en kant av fjell og oppfylte masser på ca. 5 m foran bebyggelsen. I tillegg vil vegetasjonen på nedsiden mot sjøen rage høyere og tildekke deler av fasadene. Den nye bebyggelsen vil således bli langt mindre synlig enn dagens båthaller. Deler av de utskutte masser planlegges utfylt i sjøen foran de nordøstligste båthallene. Småbåthavna utvides, og landarealet vil bli brukt til parkering om sommeren og delvis opplag om vinteren. Den nye bruken av dette sjøarealet vil naturligvis endre landskapsbildet, på den måten at småbåthavna kommer noe lengre ut i bukta.

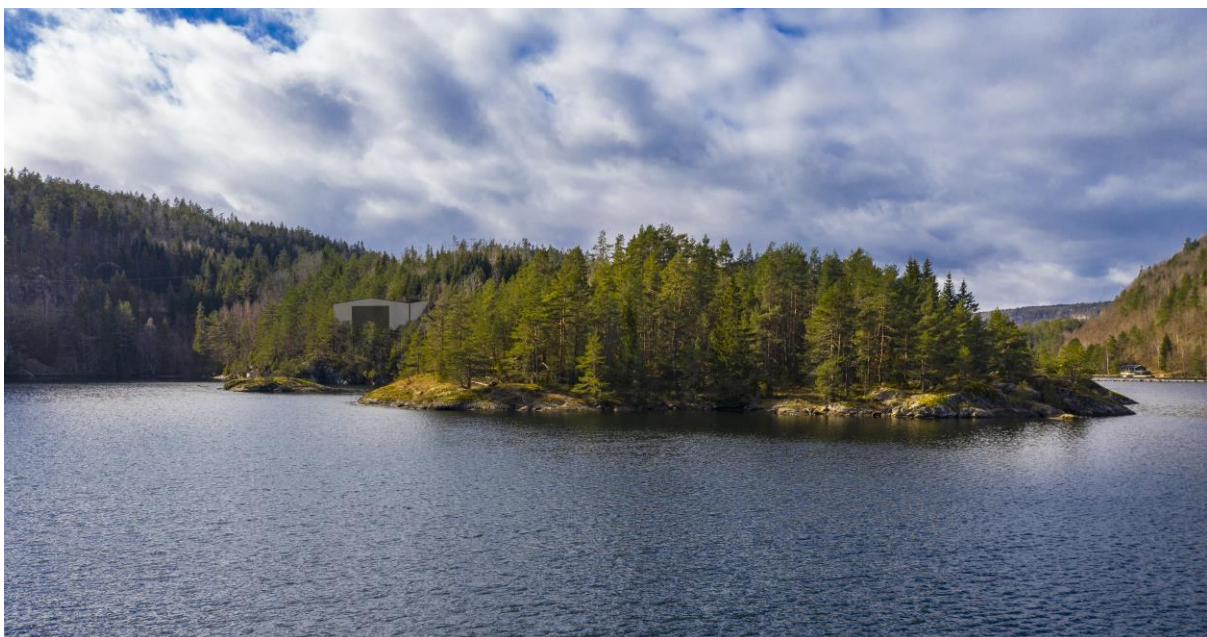
### **Estetikk**

Det er vanskelig å få en god estetikk på et næringsområde som dette. Lokaliseringen av bygninger inn mot en høy bakgrunn og det å etablere ryddighet i forhold til hverandre, samt bruk av farger, vil være viktig sett i et estetisk perspektiv. Innpassing av grønt arealer med beplantning vil bryte opp og forbedre inntrykket. Dette er gjort på et mindre område i dag. I planforslaget er etablering av vegetasjonsskjerm vektlagt for å skjerme mot innsyn. Fasadene på de nye båthaller i det nye byggeområdet, vurderes med naturfarger, f. eks grått.





Fugleperspektiv illustrasjon som viser to nye båthaller på côte 2,5 og fire båthaller på côte 13 øst i området. Utfylling i sjø med nytt småbåtanlegg er også inntegnet.



Illustrasjon sett fra øst. Nye båthaller blir lite synlig på grunn av vegetasjonsskjerm og Eidsholmen



Illustrasjon sette fra nord øst (Rønningen skjæret) med nye båthaller på cote 13 og cote 2,5

### **6.5 Parkering**

Parkeringen til båthavna dimensjoneres med 0,5 parkeringsplass pr. båtplass. Disse plassene er regulert nede ved båthavna og oppe på høyden bak hallene. Parkering for ansatte og gjester er utenfor kontorbyggingen.

### **6.6 Tilknytning til infrastruktur**

Bedriften har avkjørsel til fylkesvei 351 og skal knyttes til kommunal kloakkledning. Strømforsyning vil med utvidelser ikke har tilstrekkelig kapasitet. Telenettet har dårlig dekning og er ustabil.

### **6.7 Trafikkløsning**

Trafikk mengdene på FV 351 er moderate, og årsdøgntrafikken (ÅDT) på 600 biler er lav. ÅDT oppgir 8% lange biler. Trafikken øker om sommeren, spesielt i helgene med mye hyttetraffic. Fylkesveien ble for noen år siden utbedret, noe som medførte bedre fremkommelighet og trafiksikkerhet. Fylkesvegen forbi Sandtangen er ikke skoleveg. Skolebussen stopper i krysset med bedriftsveien. Frisikten i krysset med fylkesveien økes fra 4x140 m til 6x140 m. Krysset har god frisikt til begge sider. Kryssutformingen er tilfredsstillende for store og lange kjøretøyer.

## 6.8 Planlagte offentlige anlegg

Det er ikke forutsatt bygging av nye offentlige anlegg. Alle kostnader knyttet til utbyggingen skal bæres av Sandtangen Eiendom A/S. Ny forsterket strømforsyning og telenett, forutsettes dekket av de respektive selskapene.

For bedriften er videre utbygging naturligvis avhengig av etterspørsel og de økonomiske forutsetningene. Utsprengning og utfylling vil anslagsvis koste 12-15 mil- kroner. Så kommer i tillegg investering i nye haller. Det forutsetter at man kan få en god vekst i kundemassen.

## 6.9 Miljøoppfølging

### Naturmangfoldloven

Miljørettsprinsippene i naturmangfoldloven:

*§ 8 om kunnskapsgrunnlaget: Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen, herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.*

§8 i Naturmangfoldsloven setter krav om at kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Innenfor det nye utbyggingsområdet på 18 daa er det ikke registrert spesielle verneverdier. Området er bevokst med granskog som normalt har et lavt naturmangfold. I tillegg heller området mot nord og nordøst, noe som gjør at lysforholdene også er mindre gode og utelukker derfor en del plantesamfunn. I botanisk registrering er konklusjonen at det ikke er spesielt sårbare eller rødlistarter innenfor området. Det vises til pkt. 8.3 naturverdier.

### Naturmangfoldsloven

*Naturmangfoldloven om føre-var-prinsippet: Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.*

I følge §9 skal en når det er tvil om kunnskapsgrunnlaget, unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet.

*§ 10 om økosystemtilnærming og samlet belastning: En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.*

*§ 11 om kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver: Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.*

*§ 12 om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder: For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som,*

*ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.*

Erfaringer etter 35 års drift på Sandtangen er at bedriften har driftsmetoder som hensyntar naturmangfoldet og en bevaring av Barlandskilens biologiske verdier. Utnyttelse av sjøvarmen til oppvarming er miljøvennlig. Den fysiske dimensjonen som anlegget representerer, er det imidlertid vanskelig å skjule. Bedriften har en god arealutnyttelse hvor båtene lagres fire i høyden. Transporten og dermed utslippet er minimert ved at det er korte avstander mellom båtøstak og lagring.

### **Enøk**

De nye båthallene planlegges oppvarmet med samme varmesystem som dagens, hvor man ved hjelp av varmpumpe henter varmeenergien fra sjøvannet. Nytt administrasjonsbygg planlegges også tilknyttet varmegjenvinningsanlegget.



Bildet viser legging av varmerør i gulvet på båthallen.

### **6.10 Universell utforming**

Området har ikke universell utforming. Brukere av båthavna kan imidlertid kjøre helt frem til flytebyggene og hvor det er lett tilgjengelig. Brukere med spesielt behov kan bruke den faste kaien hvor man ligger long side og lettere kan hjelpe folk ombord

### **6.11 Uteoppholdsareal**

Området er ikke spesielt tilrettelagt for barn, men noen grønne områder som grenser til sjøen er opparbeidet. Barn besøker området sammen med sine foreldre når disse henter eller leverer båter.

### **6.12 Landbruksfaglige vurderinger**

Det nye byggeområde som reguleres på ca. 18 daa består hovedsakelig av gran på middels bonitet. Vegetasjonsskjermen mot Eidskilen på ca. 14 daa, har tilsvarende vegetasjon.

### 6.13 Kollektivtilbud

Kollektivtrafikken er begrenset til skoleskyss morgen og ettermiddag.

### 6.14 Kulturminner

Vestfold og Telemark fylkeskommune har våren 2020 foretatt registrering av kulturminner innenfor det nye utbyggingsområdet. Det ble registrert automatisk fredete kulturminner i form av tre bosetningsaktivitetsområder fra steinalder. Da dette båndlegger hele det nye utbyggingsområdet, blir det gjennom denne planen søkt om dispensasjon fra kulturminneloven slik at kulturminnene kan graves ut. Det blir nærmere redegjort for funnene og søknad om dispensasjon under kapittel 8. Det er ikke gjort funn av nyere tids kulturminner.

### 6.15 Sosial infrastruktur

#### Tilgjengelighet

Det er god tilgjengelighet for brukerne med parkeringsplass tett opp mot båthavna.

#### Forhold til tilgrensende boligområder

Avstander og høydeforskjeller gjør at virksomheten gir liten eller ingen ulemper for de 8 helårsboligene som ligger i nærheten. De to nærmeste boligene har samme eier som driverne av Sandtangen. De øvrige boligene ligger på et platå betydelig høyere enn Sandtangen og kan knapt høre eller se virksomheten til bedriften. Bedriften har et godt forhold til de fastboende

### 6.16 Kriminalitetsforebygging

Båtopplag og småbåthavner er fristende objekter for kriminalitet. Bedriften har derfor investert i kraftige gjerder og porter samt alarmsystemer og overvåkningskamera, som har hatt meget stor effekt i forhold til tyveri.

### 6.17 Plan for vann og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Bedriften har vannforsyning fra eget vannverk. Kommunalt kloakkanlegg er lagt frem til bedriften og skal tilkobles.

### 6.18 Plan for avfallshenting

Bedriften har avfallsplan godkjent av Fylkesmannen. Sortering og samling av farlig avfall skjer i egen Miljøstasjon.

### 6.19 Avbøtende tiltak med hensyn til ROS

Konklusjonene i ROS analysen:

#### Skog og lynnbrann i Knipheia

Konklusjon: Mulighetene for at en slik brann skal spre seg over Sandtangsundet og Barlandskilen er små. En rask flytting av båtene i Sandtangsundet vil være viktig.

### **Brann i båthall**

Konklusjon: Brann i båthall vil dersom den ikke slokkes raskt, kunne spre seg til hele hallen. Noen av hallene er bygget med brannvegger. Dette for å hindre at brannen kan spre seg til nabobygningen som ligger nær. For øvrig er det gode avstander mellom hallene. Gode forebyggende rutiner er meget viktig.

### **Ekstremt snøfall med strømbrudd**

Konklusjon: Strømbrudd i 4-5 døgn er svært lite sannsynlig. Bruk av generator i en kortere periode vil være mulig.

### **Utslipp av oljeprodukter**

Konklusjon: Faren for utslipp av større mengder oljeprodukter er liten da volumet på tankene er begrenset. Forebyggende arbeid er viktig.

## **6.20 Rekkfølgebestemmelser**

Innenfor gjeldende reguleringsplan er det fortsatt rom for noe utbygging. Etterspørselen etter opplagsplass for større båter er imidlertid økende, og det får betydning for den interne lokaliseringen. Hallene må tilpasses behovet. Derfor kan det også være svært aktuelt å starte utbyggingen på det nye østlige området før restarealene innenfor dagens godkjente areal tas i bruk. Båthavna forutsetter også tilgjengelige masser som man tar ut fra det nye byggeområdet.

Utsprenging av massene forutsettes tatt i flere etapper, lagt til vinterhalvåret. Av hensyn til omgivelsene og det biologiske livet i sjøen, vil sprengninger og utfylling i sjø foregå i tiden 1. oktober til 1. april. Dette er nedfelt i reguleringsbestemmelsene. Det planlegges for anleggsarbeider, trolig 2-3 sesonger.

Det forutsettes at de tre områdene med automatisk fredete kulturminner får dispensasjon til å graves ut før utbyggingen starter, jfr. reguleringsbestemmelsene.

## **7 Konsekvensutredning**

Reguleringsendringen, samt utvidelsen av planarbeidet er vurdert opp imot forskrift om konsekvensutredninger. Konklusjonen er at planen ikke er konsekvensutredningspliktig. Nedenfor er gjengitt grunnlaget for konklusjonen.

Forskrift er gjengitt med blå tekst.

### **§ 10. Kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn**

*I vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, skal det ses hen til egenskaper ved planen eller tiltaket, jf. annet ledd og planen eller tiltakets lokalisering og påvirkning på omgivelsene, jf. tredje ledd. Det skal også i nødvendig grad ses hen til egenskaper ved virkninger nevnt i fjerde ledd. Egenskaper ved planen eller tiltaket omfatter:*

- a) størrelse, planområde og utforming

Utvidelsen av planområdet har en størrelse på ca. 60 daa totalt, og av disse arealene er det ca. 18 daa som regulert til byggeområde.

Nye tiltak legges i et område som allerede er avsatt til industri. Planområdet er en utvidelse av eksisterende plan på Sandtangen.

Nye industribygg legges vesentlig lavere enn Kjølebrøndsveien og bebyggelsen i bakkant. Mot sjøen beholdes/etableres en vegetasjonsskjerm for å redusere innsynet fra sjøen og hyttene mot øst.

*b) bruken av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser*

Nye arealer tilegnet næringsutvidelse består av fjell med skog, med middels bonitet, og ingen dyrkbar jord. Det er ikke gjort funn av rødlistede arter eller utvalgte naturtyper innenfor planutvidelsen.

*c) avfallsproduksjon og utslipp*

Avfallshåndtering og utslipp tas hånd om i eksisterende drift. Bedriften har i dag ingen direkte utslipp.

*d) risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer.*

Bedriftens virksomhet har ikke spesielt utsatt risiko for alvorlige ulykker eller katastrofer.

*Lokalisering og påvirkning på omgivelsene omfatter en vurdering av om planen eller tiltaket kan medføre eller komme i konflikt med:*

*a) verneområder etter naturmangfoldloven kapittel V eller markaloven § 11, utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kapittel VI), prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven.*

Planutvidelsen berører ikke verneområder etter naturmangfoldloven eller andre arealer med spesiell vernestatus, med unntak av automatisk fredete kulturminner.

*b) truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv*

Det er ikke registrert funn innenfor planutvidelsen, med unntak av automatisk fredete kulturminner registrert våren 2020.

*c) statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77.*

Tiltaket vil komme inn under PBL 1-8. Tiltaket anses å ligge bak funksjonell strandsoneregulering.

*d) større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsliv, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet*

Uaktuelt

*e) økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet*

Uaktuelt

*f) konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning*

Bedriften har ingen direkte utslipp til sjøen eller til luft.

*g) vesentlig forurensning eller klimagassutslipp*

Bedriften har ingen direkte utslipp, hverken til luft eller til jord.

*h) risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom.*

Det er ingen registrert fare for snøskred eller steinsprang innenfor, eller i nærheten av, planutvidelsen. Dette gjelder også fare for flom. Kommuneplanen har begrensninger for tillatt kotehøyde for nye bygg som innarbeides i bestemmelsene. Nødvendig skjerming vil bli sikret på forsvarsmessig vis.

*I vurderingen av om planen eller tiltaket kan få vesentlige virkninger og følgelig skal konsekvensutredes, skal det ses hen til virkningenes intensitet og kompleksitet, sannsynlighet for at virkningene inntreffer og når de inntreffer, varighet, hyppighet og mulighet for å reversere eller begrense dem, om virkningene strekker seg over landegrensene, samt samlede virkninger av forslaget til plan eller tiltak og andre eksisterende, godkjente eller planlagte planer eller tiltak.*

Etter en samlet vurdering er planlagte tiltak vurdert til ikke å omfattes av forskriftens § 10, og følgelig ikke krever planprogram eller konsekvensutredning. Tiltaket samsvarer også med den nylig vedtatte kommuneplanens arealdel 2018 – 2030.

I planforslaget vil det imidlertid bli lagt stor vekt på bevaring av vegetasjonsskjerm og omkringliggende natur. Samt plassering av ny bebyggelse og høyder i forhold til omgivelsene, veien og boligbebyggelse i vest.

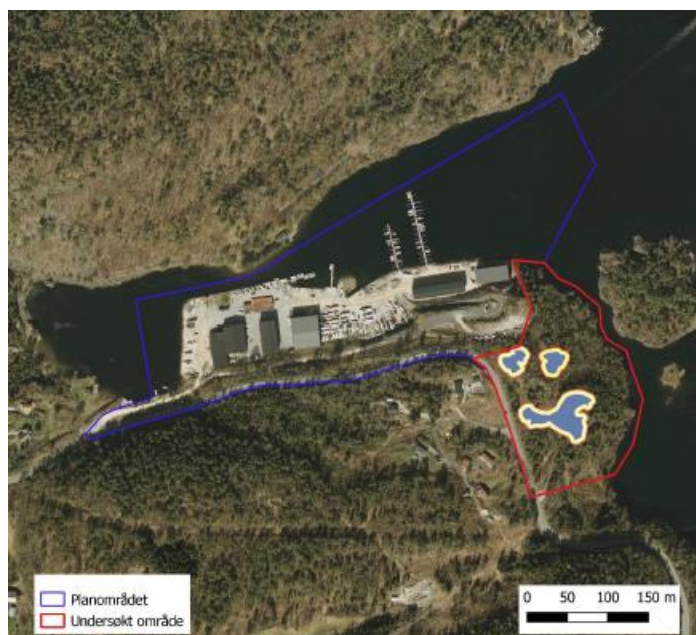
## 8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

### 8.1 kulturminner

#### Registrering av automatisk fredete kulturminner

Vestfold og Telemark fylkeskommune foretok i perioden 27.02-06.03 2020 registrering av kulturminner innenfor det nye utbyggingsområdet med tilhørende skjermvegetasjon. Det ble registrert hele tre automatisk fredete kulturminner i form av bosetning-aktivitetsområder fra steinalder.

Totalt ble det gravd 63 prøvestikk på utvalgte steder i planområdet. Av disse var 20 positive, resten negative. Gjennom de 20 positive prøvestikkene ble det påvist 3 bosetning-aktivitetsområder fra steinalder (id 267996, 267997 og 268000). Alle disse beskrives nærmere i utarbeidet rapport.





Det er registrert 3 automatisk fredete kulturminner i planområdet; id 267996, 267997 og 268000, alle bosetning- aktivitetsområder fra steinalder. Lokalitetene vises med sikringssone (gult felt). (Illustrasjon og tekst fra fylkeskommunens rapport)

Lokaliteten (ID268000) ble påvist ved funn av flintgjenstander spredt utover i et relativt stort område og inkluderer flere mindre, men sammenhengende landskapsrom/flater. De fleste flintfragmentene er avslag fra produksjon av ulike typer redskap. Det er funnet et par uferdige pilspisser.

Fra de høyestliggende funnene og ned til de laveste er det en forskjell på om lag 10 høydemeter. Det er derfor rimelig å anta at boplassen har vært i bruk over en svært lang tidsperiode i overgangen mellom eldre og yngre steinalder, og at det innenfor den definerte lokalitetsavgrensningen er flere mindre områder med mer konsentrert aktivitet.

Fylkeskommunen mener at den viste sikringssonen på kartet ovenfor, merket gult, ikke er tilstrekkelig til for å ta vare på kulturminnet og dets kontekst. Hensynssone d må av den grunn omgis av en annen hensynssone c som fungerer som en buffer for kulturminnet (jf. pbl § 11-8 c). Begge hensynssoner skal følges av bestemmelser som sikrer kulturminnet (jf. pbl § 12-7). Fylkeskommunen mener at denne hensynssonen (c) i hovedsak vil omfatte hele utbyggingsområdet på ca. 18 daa.

### **Dispensasjon**

I denne planen blir hele det fremtidige utbyggingsområdet for bedriften liggende innenfor området som blir båndlagt til de automatisk fredete kulturminnene.

Når det viser seg at et automatisk fredet kulturminne ikke kan sikres gjennom planen, kan det søkes om dispensasjon fra kulturminneloven. Eventuell tillatelse til inngrep innhentes i forbindelse med at planen legges ut til offentlig ettersyn, og må være grunnet i vesentlige samfunnsmessige hensyn. Tillatelse må foreligge før planen kan egengodkjennes av kommunen.

Om det blir innvilget dispensasjon, vil det vanligvis stilles vilkår om en arkeologisk utgravning før tiltak i planen blir realisert. Dette vilkåret skal innarbeides i reguleringsbestemmelsene. Utgifter til en slik utgravning bæres av tiltakshaver (jf. kulml § 10).

Utbygger fremmer søknad om dispensasjon

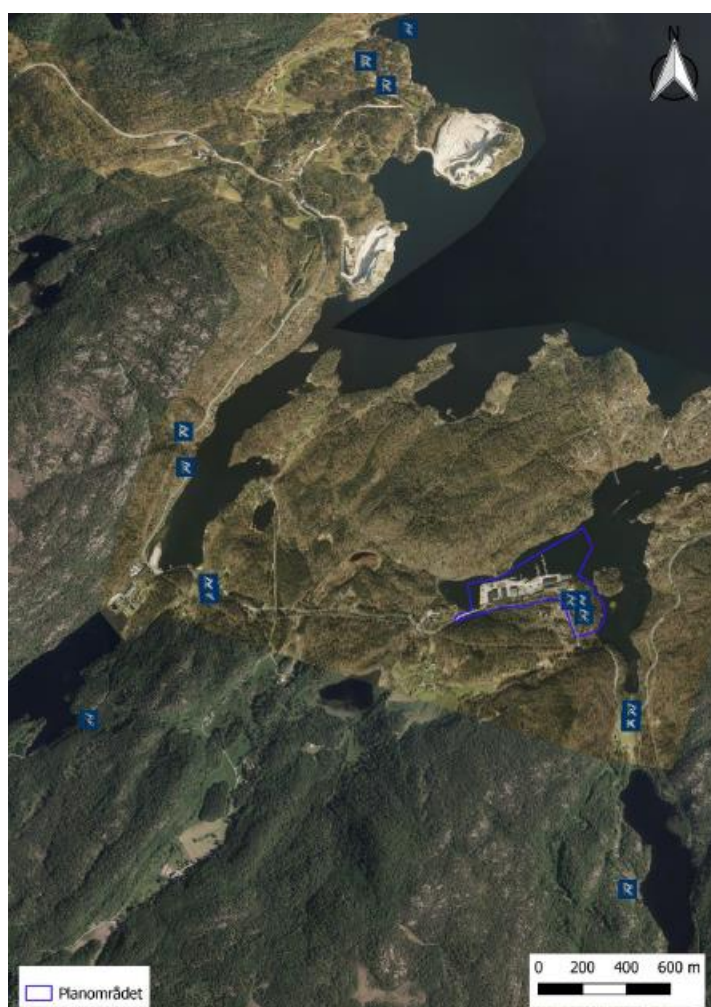
Bakgrunnen for at Sandtangen Eiendom as fremmer denne reguleringsplanen er å legge til rette for fremtidig ekspansjon ved utvidelser mot øst som er eneste alternative areal. Men det er nettopp her hvor kulturminnene nå er funnet. Eksisterende arealer innenfor bedriftens område, er godt utnyttet og bygging av flere båthaller krever nye arealer. Geografisk finnes det ikke andre alternative tilstøtende arealer. Bedriften må derfor søke om dispensasjon fra kulturminneloven. Kostnadene ved en slik arkeologisk utgravning er betydelig, flere mil. kroner. Men dette er nødvendig for å sikre bedriften i et lengre perspektiv.

I møte med fylkeskommunens representant fremkommer at det er samfunnsmessige hensyn som tilsier at kulturminnemyndigheten kan gi dispensasjon.

Det er flere tungtveiende begrunnelser for å søke dispensasjon:

- Dette er en eksisterende bedrift i ekspansjon med 12-15 ansatte og som ikke har andre alternative arealer.
- Utvidelsesarealene for bedriften er godkjent i overordnet plan (kommuneplanens arealdel)
- Bedriften har en meget god lokalisering da den ligger i en lukket landskapsrom med lav eksponering, samtidig som den har god avstand til de fleste fritidseiendommer og bolighus.

- Ved å utnytte arealer ved sjøen er det minimalt med transport på offentlig vei til vinterlagring av båtene. Klimagass utslippene er små. Samtidig utnyttes energien i sjøvannet til oppvarming av haller.
- Kragerø og Kjølbrønd har et stort potensial for funn fra steinalder. Med en skjermende skjærgård og mange fjordarmer og sund, har det her vært et godt grunnlag for fiske og fangst. En utgraving av disse kulturminnene, vil muligens kunne avdekke ny kunnskap. Da det trolig finnes mange slike gamle boplasser langs den gamle kyststripa i dette området, vil fremtidige generasjoner være sikret tilsvarende funn og evt. utgraving.



Flyfoto med tidligere registrerte automatisk fredete kulturminner og funnsteder i nærhet til planområdet avmerket med rune-R. (Illustrasjon fra fylkeskommunens rapport)

## 8.2 Grunnforhold/utsprengning av fjell og fylling i sjø.

Det nye ca. 18 daa store næringsområdet mot syd, skal skytes ut og planeres til kote 13. Deler av disse massene er planlagt å fylle i sjøen utenfor de to østligste hallene (G- og H) i en bredde av 10-15 m, og på den måten skaffe sårt tiltrengt areal for opplag og parkering. Havbunnen i dette området har en dybde på 22 - 25 m. For å kartlegge om området er egnet til utfylling og at man kan oppnå tilfredsstillende stabilitet på fyllingen, har Multiconsult høsten 2019 tatt borreprøver og sedimentprøver som grunnlag for senere prosjektering. Sedimentprøvene viser tilfredsstillende resultat i forhold til forurensing og miljøgifter. Grunnboringen viser at det ligger et tykt lag med svært tyntflytende gytje og leire over berggrunnen. På grunn av denne beskaffenhet, mener geolog at utfylling må foretas på en slik måte at disse løsmassene fortrenses/ skyves foran fyllingsfoten. Erfaringer fra tidligere utfyllinger tilsier at det brukes en mottaksmaskin type doser og en gravemaskin med langt graveutstyr, for å ha en mer kontrollert fyllingsfront samt logging av fronten på fylling. Her må det lages en fyllingsplan sammen med ingeniørgeolog og utførende basert på metode og erfaringer fra tidligere. Hvordan dette skal gjøres i praksis, blir beskrevet i detaljprosjekteringen som utarbeides i tilknytning til byggesøknad og utslippssøknad etter Forurensingsloven. Før det gis igangsettings-tillatelse, må Fylkesmannen og Havnevesenet ha gitt sin godkjenning. Dette kravet er nedfelt i reguleringsbestemmelsene.

Det nye byggeområde ligger øst for fylkesvegen og skal sprenges ut. Det skal utarbeides en driftsplan som viser hvordan utsprengningen skal foregå på en trygg og god måte. Selve utførelsen av sprengnings arbeidet blir gjort i henhold til gjeldene regler for bergsprenging. Sikringsarbeidet blir gjennomført etter anbefalinger fra geolog, som da sier noe om sikringsbehov både før og etter sprenging og for en permanent situasjon. Selve sprengningsarbeidet og utførelsen her bør gjøres med konturboring inn mot vegarealer i forkant av salvesprenging. Kan etter anbefalinger fra geolog være behov for søm boring. Er fjellets beskaffenhet slik at geolog ser behovet, så blir det vurdert forbolting.

Området vil bli sprengt ned i paller på høyder vurdert sammen med geolog for å sikre en sikker fremdrift og en fornuftig tilkomst for eventuelt sikring av fjellsiden. Er det behov for å sikre trafikanter eller arbeidene utenfor vei, så må dette tas gjennom en arbeidsvarslingsplan der en bruker tung sikring i anleggsfasen. Permanent utforming på eventuelt sikring for trafikanter, må gjøres sammen med vegmyndighet. Kravene er nedfelt i reguleringsbestemmelsene.

### Anleggsstøy

Under anleggsarbeidet med å spreng ut masser fra det nye utbyggingsområdet, vil det periodevis bli en del støy. Da denne perioden er lagt til vinteren (01.10-01.04), er det på hyttene svært begrenset med mennesker og uteaktivitet. Tilstøtende boliger ligger på høyden bak uttaket og vil bli berørt spesielt i første fase av utsprengingen, før man har fått fjernet fjellet nærmest fylkesveien og etablert en skjerm mot bebyggelsen. Etter den første perioden vil støykildene ligge betydelig lavere enn boligene og det dannes en høy skjæring som i vesentlig grad vil redusere støybelastningen på boligene.

Ved utarbeidelse av driftsplanen og som en del av byggemeldingen, vil kravene til anleggsstøy som er nedfelt i retningslinjene for støy i arealplanleggingen (T-1442-2012), bli innarbeidet i planen.

## 8.3 Naturverdier

Det er ikke kjent at det er registrert viktige naturverdier innenfor det utvidete planområdet, jfr, fylkesmannens brev av 27.06.2019.

Det er i mai 2020 foretatt botanisk registrering av det nye utbyggingsområdet innenfor reguleringsplanen for Sandtangen. Beliggenheten er mellom fylkesveien på kote ca. 35 i vest og Barlandskilen og Eidskilen i nord og øst. Områdets vestre del består av furuskog med noen lauvtrær. De lavere partiene mot øst, er dominert av granskog. Deler av arealet er nylig hugget.

Store deler har mark sjiktet har relativt dårlige lysforhold da det ligger i tett skog og terrenget heller mot nord og øst. Blåbærlyng dominerer sammen med noe røsslyng. Det er registrert 31 plantearter innenfor området. Bortsett fra skogkarse, er de øvrige vanlige planter man finner i skog og mark på disse kanter. De er ikke registrert rødlistede eller spesielt sårbare arter.



Granskogen dominerer de lavereliggende områdene av det nye utbyggingsområdet.



Furu med noen lauvtrær og blåbærlyng i marksjiktet, dominerer de høyereliggende partiene mot fylkesveien.

#### **8.4 Friluftsjnteresser**

Det er ikke friluftsjnteresser innenfor det nye utbyggingsområdet. Slike interesser er først og fremst knyttet til hyttene og deres nærrområde rundt bade- og båtplaner. Driften av det nye utbyggingsområdet vil ligge godt skjernet mot helårsbebyggelsen og mot hyttene vil det bli en ca. 5 meter høy støyskjerm kombinert med vegetasjon i front. Det vil bli noe økt aktivitet med sjøsetting og opptak og ved småbåtbryggene. Det vil spesielt vår og høst kunne påvirke friluftsjnteressene.

#### **8,5 Strandsone**

Ved at kommuneplanen har godkjent området for utbygging, er strandsoneproblematikken langt på veg avklart i overordnet plan og blir ikke drøftet her.

#### **8.6 Fiskeinteresser**

Interessen for å fiske i Barlandskilen har trolig økt etter at man fikk etablert flytebrygger på Sandtangen. Nå fiskes det fra flytebryggene, når makrellen av og til er på besøk. Sjøørret bestanden er tilfredsstillende og oppgangen i bekken til Barlandtjenna er normalt god i september-oktober. Grunneierne passer på og ivaretar fiskens interesser.

Det er i dag ikke uvanlig å se sjøørret langs bryggene. Det forventes ikke at den lokale bestanden skal bli negativt påvirket av utbyggingen med den driftsformen som i dag utøves.

#### **8.7 Viltinteresser**

Det er ikke viltinteresser knyttet til det nye utbyområdet.

#### **8.8 Miljøvurderinger opp mot Naturmangfoldloven**

§8 i Naturmangfoldloven setter krav om at kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Innenfor det nye utbyggingsområdet er det ikke registrert spesielle verneverdier utover kulturminnene. Området er bevokst med granskog som normalt har et lavt naturmangfold. Området er dominert av blåbærlyng. Den botaniske registreringen konkluderer med at det ikke er funnet rødlistede arter. Se pkt. 8.3

*Naturmangfoldloven om føre-var-prinsippet: Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.*

I følge §9 skal en når det er tvil om kunnskapsgrunnlaget, unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet.

Erfaringer etter 35 års drift på Sandtangen er at bedriften har driftsmetoder som hensyntar naturmangfoldet og en bevaring av Barlandskilens biologiske verdier. Utnyttelse av sjøvarmen til oppvarming er miljøvennlig. Den fysiske dimensjonen som anlegget representerer, er det imidlertid vanskelig å skjule. Bedriften har en god arealutnyttelse hvor båtene lagres fire i høyden. Transporten og dermed utslippet er minimert ved at det er korte avstander mellom båtopptak og lagring.

## **9 Avsluttende kommentar**

Sandtangen har drevet sin virksomhet i Kjølebrønd i 35 år. Bedriften har gradvis økt bemanningen og bygget opp en bred kompetanse på det marine marked. I takt med etterspørselen har man investert i moderne oppvarmede båthaller og gradvis bygget og regulert området for fremtidig behov. Investering i moderne trucker gir en god arealutnyttelse når båtene overvintres i bygninger med fire etasjer. Antall ansatte har økt i takt med kundemassen. Etterspørselen etter service og reparasjoner fra større båter er økende. Det er i dag færre steder enn tidligere som har krankapasitet og kompetanse til å ta imot større og tyngre fartøyer. Dette gjelder både lystbåter, næringsfartøyer og spesialfartøyer fra kommune og stat. Sandtangen har kunder fra hele Oslofjordområdet.

Kragerø er og vil bli et attraktivt område for fritidsbebyggelse og dermed også for en rekke næringer som betjener dette markedet. Svært mange fritidshus er lokalisert på øyene og eierne må ha båt, og de må ha et trygt og godt sted å oppbevare båten, både i en båthavn om sommeren og i en hall om vinteren.

Bedriften ønsker å sikre fremtiden både for kunder og ansatte. En ny og revidert reguleringsplan vil gi forutsigbarhet og sikkerhet for de store investeringene som er planlagt.

Forutsetningen for bedriftens videre ekspansjon er at de tre steinalder områdene som er funnet i det nye utbyggingsområdet, kan frigis for utgraving ved dispensasjon fra kulturminneloven. I motsatt fall vil hele det nye utbyggingsområdet bli båndlagt og videre utbygging i dette området uaktuelt.