



Saksbehandler: Anne Delbeck
Telefon:
Kommuneutvikling

Vestveien 303 - Ny sluttbehandling av detaljregulering nr. 2018003.

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø	07.05.2025	074/25
Formannskap	14.05.2025	069/25
Kommunestyret	21.05.2025	070/25

Kommunedirektørens innstilling

1. Detaljregulering nr. 2018003 Vestveien 303, datert 11.11.20 med tilhørende bestemmelser av samme dato, sist revidert 01.04.25, vedtas jfr. plan- og bygningsloven §12.12.
2. Planbeskrivelsen revideres etter sluttbehandling, i samsvar med kommunestyrets vedtak.
3. Den del av reguleringsplan nr. 0729 T96 «Gang- og sykkelvei Vrengen Glenne», vedtatt av Tjøme kommunestyre 12.12.07, som overlappes av ny detaljregulering, oppheves jfr. pbl. §12-14.

Innkomne forslag:

Vedtak som innstilling fra Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø, 07.05.2025

1. Detaljregulering nr. 2018003 Vestveien 303, datert 11.11.20 med tilhørende bestemmelser av samme dato, sist revidert 01.04.25, vedtas jfr. plan- og bygningsloven §12.12.
2. Planbeskrivelsen revideres etter sluttbehandling, i samsvar med kommunestyrets vedtak.
3. Den del av reguleringsplan nr. 0729 T96 «Gang- og sykkelvei Vrengen Glenne», vedtatt av Tjøme kommunestyre 12.12.07, som overlappes av ny detaljregulering, oppheves jfr. pbl. §12-14.

Vedtak som innstilling fra Formannskap, 14.05.2025

1. Detaljregulering nr. 2018003 Vestveien 303, datert 11.11.20 med tilhørende bestemmelser av samme dato, sist revidert 01.04.25, vedtas jfr. plan- og bygningsloven §12.12.
2. Planbeskrivelsen revideres etter sluttbehandling, i samsvar med kommunestyrets vedtak.
3. Den del av reguleringsplan nr. 0729 T96 «Gang- og sykkelvei Vrengen Glenne», vedtatt av Tjøme kommunestyre 12.12.07, som overlappes av ny detaljregulering, oppheves jfr. pbl. §12-14.

Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø 07.05.2025:

Behandling:

Votering

Kommunedirektørens innstilling vedtatt med 9 mot 2 stemmer (FRSV, K. Lie (Ap)).

PTM - 074/25 Vedtak:

1. Detaljregulering nr. 2018003 Vestveien 303, datert 11.11.20 med tilhørende bestemmelser av samme dato, sist revidert 01.04.25, vedtas jfr. plan- og bygningsloven §12.12.
2. Planbeskrivelsen revideres etter sluttbehandling, i samsvar med kommunestyrets vedtak.
3. Den del av reguleringsplan nr. 0729 T96 «Gang- og sykkelvei Vrengen Glenne», vedtatt av Tjøme kommunestyre 12.12.07, som overlappes av ny detaljregulering, oppheves jfr. pbl. §12-14.

Formannskap 14.05.2025:

Behandling:

Hovedutvalgets innstilling vedtatt med 10 mot 1 stemme (Mdg).

FS - 069/25 Vedtak:

1. Detaljregulering nr. 2018003 Vestveien 303, datert 11.11.20 med tilhørende bestemmelser av samme dato, sist revidert 01.04.25, vedtas jfr. plan- og bygningsloven §12.12.
2. Planbeskrivelsen revideres etter sluttbehandling, i samsvar med kommunestyrets vedtak.
3. Den del av reguleringsplan nr. 0729 T96 «Gang- og sykkelvei Vrengen Glenne», vedtatt av Tjøme kommunestyre 12.12.07, som overlappes av ny detaljregulering, oppheves jfr. pbl. §12-14.

Kommunestyret 21.05.2025:

Behandling:

Formannskapetets innstilling vedtatt med 30 mot 9 (2Mdg,1Sp,4FRSV,2Ap).

KS - 070/25 Vedtak:

1. Detaljregulering nr. 2018003 Vestveien 303, datert 11.11.20 med tilhørende bestemmelser av samme dato, sist revidert 01.04.25, vedtas jfr. plan- og bygningsloven §12.12.
2. Planbeskrivelsen revideres etter sluttbehandling, i samsvar med kommunestyrets vedtak.
3. Den del av reguleringsplan nr. 0729 T96 «Gang- og sykkelvei Vrengen Glenne», vedtatt av Tjøme kommunestyre 12.12.07, som overlappes av ny detaljregulering, oppheves jfr. pbl. §12-14.

Vedlegg:

01. Saksfremlegg ved sluttbehandling 2021/22.
02. Plankart, sist endret 01.04.2025.pdf
03. Reguleringsbestemmelser, sist endret 01.04.25.pdf
04. Reguleringsbestemmelser med endringer.pdf
05. Planbeskrivelse, revidert 23.10.21
06. Situasjonsplan, revidert 23.10.2021
07. Fotomontasje.pdf
08. Terrengsnitt A-F, datert 04.09.20.
09. Geoteknisk vurdering, datert 13.01.20.
10. Støyvurdering, datert 24.06.21.
11. ROS-analyse, revidert 23.10.21
12. Kommunalteknisk plan, datert 05.11.20.
13. Uttalelse kommunalteknisk plan, fra drift og anlegg (L)(608538)
14. Uttalelser offentlig ettersyn, datert 12.04.2021
15. Utsnitt gjeldende kommuneplan.

Tegninger/øvrige saksdokumenter er tilgjengelige på kommunens hjemmeside.

Kortversjon

Det planlegges for å legge til rette for utbygging av 11 boliger i Vestveien 303, et område øst for Vestveien ved Gjervåg, på Tjøme. Området er i gjeldende kommuneplan, vedtatt av kommunestyret 06.09.23, avsatt til fremtidig boligbebyggelse.

Arealet som skal bebygges er en relativ bratt skråning. Dette området er lagt ut som byggeområde i kommuneplanen av tidligere Tjøme kommune. I prosessen med utarbeidelse av planforslag har forslagsstiller arbeidet med å finne en bygningstype som er tilpasset det krevende terrenget, landskapet og omkringliggende områder best mulig. I et såpass bratt terreng vil det være nødvendig å sprengne mye fjell og bygge mange murer for å få etablert boliger med en effektiv arealutnyttelse. Ved å etablere boliger som tar opp i seg det bratte terrenget, vil terrenginngrepene til en viss grad reduseres. Planforslaget er basert på en slik løsning. Den planlagt bebyggelsen vil likevel gi store konsekvenser for både fjernvirkningen og fra bl.a. Vestveien.

For å redusere fasadehøyde/kotehøyde og minimere fjernvirkningen av bebyggelsen er det foreslått bebyggelse med flatt tak/pulttak, og det er satt krav til maks høyde på støttemurer. For å ivareta hensynet til omkringliggende bebyggelse er det krav til at alle nye bygninger i hovedsak skal ha fasade med trekledning.

Kommunedirektøren anbefaler at detaljreguleringsplanen vedtas.

Innledning

KMS Arkitekter AS har på vegne av Vestveien 303 AS og Arild Einang/Haavard Høie utarbeidet forslag til detaljregulering for ni eneboliger og én tomannsbolig på gbnr. 20/27 og 205/51, et område øst for Vestveien ved Gjervåg, på Tjøme. Arealet som ønskes regulert er på ca. 11,5 dekar og vil få adkomst fra Vestveien, via areal avsatt til LNF- spredt fritidsbebyggelse i kommuneplanen. Planområdet er en vestvendt skråning. En høyspentlinje krysser planområdet. Vestveien er fylkesvei, byggegrense er i utgangspunktet 50m fra senter vei.

Under sluttbehandling i hovedutvalget for kommunalteknikk av reguleringsplanen for Vestveien 303 17.11.21 foreslo Anine Stousland (Miljøpartiet De Grønne) følgende:

«Detaljregulering nr. 2018003 Vestveien 303, datert 11.11.20 med tilhørende bestemmelser av samme dato, avslås. Ubebyggt areal tilbakeføres til LNF-formål ved revisjon av kommuneplanens arealdel.»

Richard Fossum (Senterpartiet) foreslo at «*Planen sendes tilbake til administrasjonen for å endre bestemmelsene vedr krav om saltak.*»

Anine Stouslands forslag ble vedtatt 6 mot 5 stemmer (SP, FRP, H) avgitt for kommunedirektørens innstilling. Hovedutvalget vedtok derfor i sak HFK- 269/21 følgende:

«*Detaljregulering nr. 2018003 Vestveien 303, datert 11.11.20 med tilhørende bestemmelser av samme dato, avslås. Ubebyggt areal tilbakeføres til LNF-formål ved revisjon av kommuneplanens arealdel.*»

I Formannskapet 24.11.2021 (sak FS-164/21) fremmet ordfører Jon Sanness Andersen forslag om utsettelse. Dette ble enstemmig vedtatt.

I Kommunestyret 15.12.2021 (sak KS-099/21 ble følgende vedtatt:
«*Saken utsatt og går tilbake til hovedutvalget ved behov.*»

Saken ble behandlet på nytt i formannskapet 30.03.2022 (sak FS-051/22) som vedtok følgende :
«*Sak utsatt og sendes tilbake til hovedutvalg for kommunalteknikk.*»

I saksfremlegget fra sluttbehandlingen i 2022 har kommunedirektøren foretatt en mer inngående vurdering av planforslaget, samt kommentert uttalelsene til offentlig ettersyn. Saksfremlegget følger vedlagt og er en del av beslutningsgrunnlaget i denne saken.

I dette saksfremlegget til ny sluttbehandling som nå skal behandles, beskrives kun foreslåtte endringer av planforslaget i forhold til planforslaget som ble lagt frem til sluttbehandling i 2021/22.

Faktagrunnlag

Plan- og bygningsloven kap. 12 – Reguleringsplan.

Plan- og bygningsloven § 12-3 – Detaljregulering.

Plan- og bygningsloven § 12-14 – Endring og oppheving av reguleringsplan.

Plan- og bygningsloven kap. 17 – Utbyggingsavtaler.

Reguleringsplan nr. 0729 T96 «Gang- og sykkelvei Vrengen-Glenne, vedtatt av Tjøme kommunestyre 12.12.07.

I gjeldende kommuneplan, vedtatt av kommunestyret 06.09.23, er planområdet avsatt til fremtidig boligbebyggelse. En mindre del er avsatt til LNF-spredd fritidsbebyggelse. Det er ikke anslått antall boenheter eller type bebyggelse i kommuneplanens utfyllende bestemmelser.

Vurderinger

Tiltakshaver planlegger å etablere 11 boliger. Det skal etableres en ny adkomstvei fra fylkesveien og inn i planområdet. Eksisterende høyspentlinje skal graves ned i veien. Lekeplass er plassert sentralt i planområdet. Det planlegges etablert ni eneboliger og en tomannsbolig.

Byggeghøyder

I og med at det er en bratt skråning som skal bebygges, vil det være nødvendig med betydelige terrenginngrep, og det vil være minimalt igjen av opprinnelig terreng. For å minimere ulempene med byggingen i det bratte terrenget, planlegges det derfor for boligtyper som tar opp terrengforskjellene. I tillegg skal skråningene mellom boligene tas opp med murer som trappes, slik at hver mur har en maks høyde på 1,5m.

Det åpnes for boliger med flatt tak og med pulttak (med unntak av bolig på gbnr. 205/51 hvor det åpnes for saltak). Det vurderes slik at dette vil være best egna takform i et såpass bratt terreng og med de hustypene som er planlagt.

På sørøstre del av planområdet, på bestemmelsesområde 6 – 8, åpnes det for boliger med flatt tak som kan bygges med tre etasjer, der tredje etasje skal være inntrukket fra vest med min. 3,0m. Fasaden mot vest vil være maks 9,5m, og mot øst ca. 3,0m. Resten av boligene skal ha flate tak eller pulttak. For boliger med pulttak ville maks fasade på høyeste side være 7,5m, og på laveste side 6,3 m. Boliger med flatt tak vil ha maks gesimshøyde på 6,3 m.

Tillatte takformer og maks fasadehøyder/kotehøyder er ikke endret siden sluttbehandlingen i 2022.

Utnyttelsesgrad

Planområdet er i bratt terreng og det vil være nødvendig med store terrenginngrep for å kunne etablere både ny vei og nye boliger. For å sikre at det er avsatt tilstrekkelig med areal til annen veggrunn/grøfteareal (for bl.a. evt. murer, fjellskjæringer, skråninger), er det langs veien regulert inn kombinert formål/annen veggrunn. Innenfor formålet kan det etableres murer på inntil 1,5m, fyllinger og gjerdar. Dersom skråningsutslagene/areal til murer blir mindre enn antatt, kan eiendomsgrensen justeres innenfor formålet.

BYA angis vanligvis i reguleringsplaner i %. I og med at det i denne planen åpnes for at eiendomsgrensene kan justeres noe i forhold til hva som er nødvendig av areal til grøfter og annen veggrunn, og dermed også tomtestørrelsene, er BYA angitt i m². Da vil tillatt størrelse på bolig ikke være avhengig av tomtestørrelse. De angitte utnyttelsesgradene i m² tilsvarte i planforslaget som ble sluttbehandlet i 2022 en utnyttelsesgrad på 35 - 38 % for arealene som kun er avsatt til bolig. Dette tilsvarte eneboliger med bruksareal fra 315 – 422m²/boenhet og tomannsbolig med bruksareal på 462m²/boenhet, inkl. garasje/parkering.

I planforslaget som legges frem for ny sluttbehandling er maks størrelse på noen av boligene redusert med 7 - 9 %.

Innenfor felt BF1 er BYA redusert fra 213 til 198 m² pr. boenhet. Dette tilsvarer 27 - 33 % BYA.

Innenfor felt BF2 er BYA uendret. Den er 181 m² pr. boenhet. Dette tilsvarer ca. 28 % BYA.

Innenfor felt BF3 er BYA redusert fra 198 til 180 m². Dette tilsvarer ca. 33 % BYA.

Innenfor felt BF4 er BYA uendret. Den er 387 m². Dette tilsvarer ca. 30 % BYA.

Andre endringer

KV1 er endret fra kommunal til felles vei.

Det er lagt inn bestemmelser om oppfølging av blågrønn faktor og behandling av overvann, iht. gjeldende kommuneplan.

Rekkefølgekrav for etablering av og eierskap for lekeplass er endret til også å gjelde for BF4.

Krav til fasade er endret fra at det skal være trekledning til at det hovedsaklig skal være trekledning, og at det tillates inntil 20% med andre materialer.

Det har siden planforslaget ble behandlet i 2022 kommet nye formålsbetegnelser for reguleringsformål. Disse er nå endret i plan og bestemmelser til gjeldende formålsbetegnelser.

I tillegg er det gjort diverse språklige endringer som ikke har betydning for selve planforslaget.

Det er utarbeidet egne bestemmelser for hvert enkelt bestemmelsesområde knyttet til høyde, takform og takretning.

Naturmangfold

Naturmangfoldlovens §§ 8 - 12 skal legges til grunn som retningslinjer for alle offentlige beslutninger

som berører naturmangfold. Det er undersøkt om det er kjente registreringer i område og funnet ut at planforslaget ikke berører viktige naturtyper eller registrerte truede arter. Det er heller ikke framkommet opplysninger i saken som skulle tyde på at det kan befinne seg arter eller naturtyper i planområdet som ikke er fanget opp av ovennevnte registreringer som vil bli påvirket av planendringen. Dermed er det heller ikke påvist mulige effekter av tiltaket på naturmangfold. Kravet i naturmangfoldloven § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap er oppfylt. I og med at naturmangfold i liten grad berøres av planforslaget og det ikke kan påvises effekter av tiltak på verdifull natur legges det til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9 – 12.

Hovedendringer

De viktigste endringene i planforslaget i etterkant av behandlingen i 2022 er at utnyttelsesgraden for felt BF1 og BF3 er noe redusert.

Konklusjon

Det er gjort enkelte mindre endringer i planforslaget i etterkant av sluttbehandlingen i 2021/22, hvor planforslaget ble sendt tilbake til administrasjonen. Tiltakshaver har ikke ønsket å gjøre større endringer. Kommunedirektøren anbefaler likevel at forslag til detaljregulering nr. 2018003 "Vestveien 303", datert 11.11.20, sist revidert 1. april 2025 og med bestemmelser av samme dato, vedtas.