

# REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GREPAN KYSTPENSJONAT, TJØME KOMMUNE

Vedtatt av Tjøme Kommunestyre 27.06.2007.  
Sak 42/07.

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for en utbygging av området til et moderne leilighetshotell og fritidsanlegg, med konferansesenter, badeanlegg og gjestebrygge.

## § 1 REGULERINGSFORMÅL

Bestemmelsene gjelder for det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til:  
Bygeområder

- Felt 1-2: område for leilighetshotell/ fritidsanlegg (fritidsleiligheter/ hotell/ konferansesenter/ badeanlegg)
- Felt 3: område for fritidsanlegg (parkering/ grøntanlegg/ aktivitetsområde)

Friområder

- kyststi (FKS)

Spesialområder

- naturområde/ friluftsområde (SPNF1-2)
- naturområde/ friluftsområde i sjø (SPNFS)
- badeområde/ friluftsliv på land (SPBFL 1-2)
- badeområde/ friluftsliv i sjø (SPBFS1-2)
- småbåtanlegg på land (SPSL)
- småbåtanlegg i sjø (SPSS)
- bevaring av vegetasjon (SPBV)

I tillegg til bestemmelsene for de enkelte områdene kommer fellesbestemmelser som gjelder hele planområdet.

## § 2 FELLESBESTEMMELSER

### § 2.2 Rekkefølgebestemmelser

- 2.2.1 Før brukstillatelse for bebyggelse innenfor felt 1 og 2 gis, skal offentlige veier fra krysset RV 308/ Gunnarsrødveien og frem til planområdet være opparbeidet i hht detaljplan godkjent av kommunen og Statens vegvesen.
- 2.2.2 Før igangsettingstillatelse for bebyggelse innenfor felt 1 og 2 gis, skal det foreligge detaljert landskapsplan/ utomhusplan for felt 1-3, godkjent av plan- og miljøutvalget. Anleggene skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for bebyggelse innenfor felt 1 og 2 gis.
- 2.2.3 Før anleggsarbeidene på Grepan starter skal gang-/sykkelvei langs RV 308 frem til Moveien være ferdig opparbeidet.
- 2.2.4 Før brukstillatelse for bebyggelse innenfor felt 1 og 2 gis skal friområde kyststi (FKS) være opparbeidet i hht detaljplan godkjent av kommunen.
- 2.2.5 Allmennhetens rett til parkering og fri ferdsel fra parkeringsplassen i felt 3 og sydover til kyststien skal sikres som en tinglyst rettighet, som en heftelse på eiendommen.

### § 2.3 Tekniske anlegg

Detaljplaner for tekniske anlegg (vei, vann og avløp) skal godkjennes av kommunen før arbeidene igangsettes. Anleggene skal bygges og ha en kvalitet samsvarende med gjeldende kommunal standard.

### § 2.4 Parkering

Ved dimensjonering av garasje- og biloppstillingsplasser og parkeringsareal skal følgende kriterier være retningsgivende:

- 1 plass pr hotellrom
- 0,8 plasser pr leilighet
- 1 plass pr estimert ansatt, begrenset oppad til ett skift
- 30 plasser for gjesteparkering, hvorav 10 plasser til allmennhetens bruk
- 2 plasser for bussparkering

### § 2.5 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer, T-1442, eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer, forskrifter eller vedtekter for veitrafikkstøy skal gjelde innenfor planområdet.

Eventuelle nødvendige skjermingstiltak skal være ferdig gjennomført før brukstillatelse gis.

### § 2.6 Tilgjengelighet

Bebyggelse, anlegg og uteområder innenfor planområdet skal ha en utforming som sikrer god tilgjengelighet for alle grupper, jf. Statlig rundskriv, T-5/99 B.

## § 2.7 Utforming

Bebyggelse og anlegg innenfor området skal ha en utforming og materialbruk som gir høy arkitektonisk kvalitet og som viderefører elementer fra kystens byggeskikk. Bebyggelsen skal gis en materialbruk og farger som medfører et dempet visuelt inntrykk sett fra omgivelsene. Med unntak av glass tillates ikke blanke/reflekterende flater.

## § 2.8 Automatisk fredede kulturminner

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og Vestfold fylkeskommune varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet. Kulturminneforvaltningen avgjør snarest mulig - og senest innen 3 uker - om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

## § 3 BYGGEOMRÅDER

### § 3.1 Område for leilighetshotell/ fritidsanlegg - felt 1 og 2

- 3.1.1 Felt 1-2 kan benyttes til bebyggelse for leilighetshotell/ fritidsanlegg, herunder fritidsleiligheter, hotell, konferansesenter, badeanlegg/ spa med tilhørende funksjoner, herunder mindre forretningsvirksomhet.
- 3.1.2 Leaseback-perioden for fritidsleilighetene skal være minimum 9 måneder. Dette tinglyses som en heftelse på leilighetene.
- 3.1.3 Maks tillatt totalt bruksareal (T-BRA) innenfor felt 1, T-BRA = 7.000 m<sup>2</sup>. Maks tillatt totalt bruksareal {T-BRA} innenfor felt 2, T-BRA = 5.000 m<sup>2</sup>. 1000 m<sup>2</sup> av totalt bruksareal innenfor både felt 1 og 2 skal legges under bakkenivå. Parkeringskjeller/-anlegg og bruksareal som i sin helhet ligger under terreng, overbygde utearealer, terrasser, balkonger og utendørs trappeanlegg regnes ikke med i tillatt totalt bruksareal (T-BRA). For glassoverdekkede lysgårder skal T-BRA beregnes kun for faktisk gulvareal, dvs uten beregningsplan for hver 3,0 m høyde.
- 3.1.4 Maks byggehøyder for ulike deler av felt 1 og 2 er angitt på plankartet. Maks tillatte mønehøyder innenfor felt 1 og 2 er c+15,0 m. Utover angitte maks mønehøyder tillates det oppført takoppbygg for heis, trapper og tekniske rom.
- Innenfor byggegrensen på øvrige deler av felt 1 og 2 kan det oppføres bebyggelse med maks byggehøyde på c+9,0 m.
- 3.1.5 Utenfor angitt byggegrense i felt 1 kan det oppføres mindre konstruksjoner, installasjoner og overdekninger som er i tråd med områdets formål og bruk.

Utenfor angitt byggegrense i felt 2 kan det anlegges svømmebasseng, mindre konstruksjoner, paviljongbygg for servicefunksjoner, samt installasjoner og overdekninger som er i tråd med områdets formål og bruk. Paviljongbygg kan ha et maks bruksareal T-BRA = 50 m<sup>2</sup> pr enhet, og totalt bruksareal kan være maks T-BRA = 100 m<sup>2</sup>. Bruksarealene skal inngå i maks tillatt totalt bruksareal (T-BRA) for felt 2.

- 3.1.6 Innenfor feltene tillates inngrep i terreng, herunder masseuttak, oppfylling, terrassering og bearbeiding. Vesentlige sprengningsarbeider i fjellkollen mot øst tillates ikke.

Innenfor feltene tillates det etablert nedkjøringsrampe til parkeringskjeller tilknyttet bebyggelsen innenfor felt 1-2. Lokalisering og utforming skal vises i godkjent landskapsplan/ utom husplan for feltet.

Ved søknad om rammetillatelse for bebyggelse innenfor feltene skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og fremtidige terrenghøyder, og eventuelle støttemurer.

- 3.1.7 Bebyggelsen kan ha flate tak. Det tillates etablering av takterrasser og takhager.
- 3.1.8 Allmennheten skal ha tilgang fra felt 3 mot Haukevikaområdet og til sjøen gjennom felt 1-2.
- 3.1.9 Innenfor vestre del av felt 1 skal det avsettes et skjermende vegetasjonsbelte i hele bebyggelsens lengde mot vest.

## § 3.2 Område for fritidsanlegg - felt 3

- 3.2.1 Felt 3 kan utvikles med parkeringsanlegg og grøntanlegg/ park, og til aktivitetsområde med idrettsbaner og tilhørende anlegg, tilknyttet leilighetshotell/ fritidsanlegg på felt 1 og 2.
- 3.2.2 Innenfor feltet tillates det oppført mindre konstruksjoner, paviljongbygg, kiosker for salg, samt installasjoner som er i tråd med områdets formål og bruk. Paviljongbygg og kiosker kan ha et maks bruksareal T-BRA = 60 m<sup>2</sup> pr enhet, og totalt maks bruksareal innenfor feltet kan være T-BRA = 300 m<sup>2</sup>.
- 3.2.3 Innenfor feltet tillates inngrep i terreng, herunder masseuttak, oppfylling, terrassering og bearbeiding.
- Innenfor feltet tillates det etablert nedkjøringsrampe til parkeringskjeller tilknyttet bebyggelsen innenfor felt 1-2. Lokalisering og utforming skal vises i godkjent landskapsplan/ utomhusplan for feltet.
- 3.2.4 Tilgjengelighet for allmennheten, fra adkomstveien til Haukevika og til sjøen, skal sikres gjennom felt 3.

## § 4 FRIOMRÅDER

### § 4.1 Kyststi - FKS

- 4.1.1 Området skal benyttes til kyststi gjennom planområdet. Innenfor området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter plan- og miljøutvalgets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som kyststi.
- 4.1.2 Kyststi skal opparbeides/ tilrettelegges i inntil 2,0 m effektiv bredde innenfor området, etter egen detaljplan som skal være godkjent av kommunen.

## § 5 SPESIALOMRÅDER

### § 5.1 Naturområde/ friluftsområde - SPNF 1-2

- 5.1.1 Områdene skal benyttes til naturområde/ friluftsområde. Innenfor områdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter plan- og miljøutvalgets skjønn kommer i konflikt med områdenes funksjon som natur- og friluftsområde.
- 5.1.2 Det skal kunne tillates spesielle tilretteleggingstiltak, for adkomst til og gjennom områdene, etter egen detaljplan som skal være godkjent av plan- og miljøutvalget, før tiltaket iverksettes.
- 5.1.3 Naturlig terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Inngrep i terreng og vegetasjon utover tiltak angitt i pkt 5.1.2, herunder lagring, tilrigging og massedeposering, tillates ikke.

### § 5.2 Naturområde/ friluftsområde i sjø - SPNFS

- 5.2.1 Området skal benyttes til naturområde/ friluftsområde i sjø. Innenfor området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter plan- og miljøutvalgets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som natur- og friluftsområde i sjø.
- 5.2.2 Innenfor området er utfylling, massedeposering, dumping og mudring ikke tillatt.

### § 5.3 Badeområde/ friluftsliv på land - SPBFL 1-2

- 5.3.1 Områdene kan benyttes som badeområde og område for friluftsliv, og SPBFL 2 kan utvikles med badestrand. Uttak av masser, mudring, utfylling med sand og etablering av brygge som adkomst til småbåtanlegget er tillatt.
- 5.3.2 Eksisterende tre, avmerket på plankartet innenfor område SPBFL 2, skal bevares og skjøttes. I anleggsperioden skal det etableres sikringstiltak som ivaretar trekrone og røtter.
- 5.3.3 Innenfor områdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter plan- og miljøutvalgets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som badeområde og område for friluftsliv.
- 5.3.4 Områdene skal være tilgjengelige for allmennheten.

### § 5.4 Badeområde/ friluftsliv i sjø - SPBFS 1-2

- 5.4.1 Område SPBFS 1 kan utvikles med badestrand, og områdene SPBFS 1-2 kan benyttes som badeområde og område for friluftsliv. Uttak av masser, mudring og utfylling med sand er tillatt.
- 5.4.2 Innenfor områdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter plan- og miljøutvalgets skjønn kommer i konflikt med områdenes funksjon som badeområde og område for friluftsliv.
- 5.4.3 Områdene skal være tilgjengelige for allmennheten.

## **§ 5.5 Småbåtanlegg på land - SPSL**

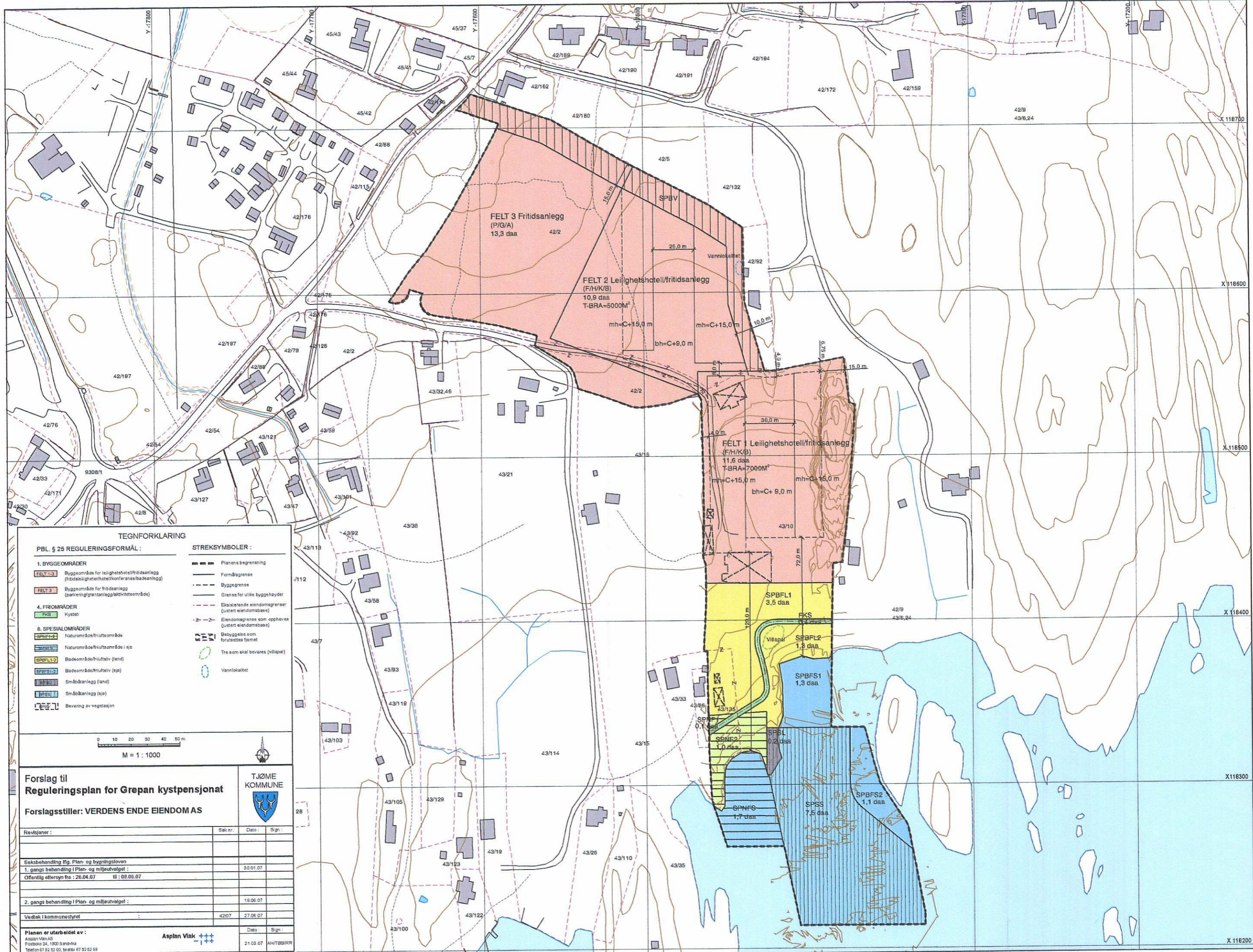
- 5.5.1 Området kan benyttes til småbåtanlegg/ gjestebrygge. Området kan også benyttes til bading og andre aktiviteter.
- 5.5.2 Innenfor området tillates det uttak av masser, mudring og etablering av brygger, samt anlegg tilknyttet varmepumpe, etter detaljplan som skal være godkjent av plan- og miljøutvalget før tiltak iverksettes.

## **§ 5.6 Småbåtanlegg i sjø - SPSS**

- 5.6.1 Området kan benyttes til småbåtanlegg/ gjestebrygge. Området kan også benyttes til bading og andre aktiviteter. Maksimalt antall båtplasser settes til 65.
- 5.6.2 Innenfor området tillates det uttak av masser, utfylling, mudring, etablering av brygger, stupetårn, bølgebryter/ molo og anlegg tilknyttet varmepumpe, etter detaljplan som skal være godkjent av plan- og miljøutvalget før tiltak iverksettes. Stupetårn kan oppføres med maks høyde på 7,0 m målt fra nivå for normalvannstand.
- 5.6.3 Ved utforming av brygge, bølgebryter/ molo skal det sikres gjennomstrømning for å ivareta tilfredsstillende vannkvalitet.
- 5.6.4 Det er ikke tillatt å fortøye båter på utsiden av brygger, bølgebryter/ molo.

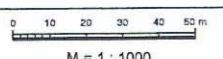
## **§ 5.7 Bevaring av vegetasjon - SPBV**

- 5.7.1 Innenfor området avmerket på plankartet skal naturlig terreng og vegetasjon i størst mulig grad bevares. Inngrep i terreng og vegetasjon, herunder lagring, tilrigging og massedeponering tillates ikke. Ved skjøtsel skal det utvikles en artsrik og flersjiktet vegetasjon.
- 5.7.2 Det kan tillates spesielle tilretteleggingstiltak, gangstier mv. i inntil 3,0 m bredde for adkomst til og gjennom området. Tiltakene skal vises i utomhusplan for felt 1-3, som skal være godkjent av plan- og miljøutvalget, før tiltaket iverksettes.



**TEGNFORKLARING**

- PBL § 26 REGULERINGSFORMÅL:**
- 1. BYGGEOMRÅDER**
    - FELT 1-2** Byggeområde for leilighetshotell/fritidsanlegg (fritidsleilighetshotell/konferanse/basenlegg)
    - FELT 3** Byggeområde for fritidsanlegg (parkering/grøntanlegg/aktivitetsområde)
  - 4. FROMRÅDER**
    - FKS** Kyststi
  - 6. SPESIALOMRÅDER**
    - SPNFG** Naturområde/friutsområde
    - SPBFL1-2** Naturområde/friutsområde i sjø
    - SPBFL1-2** Badeområde/friutstev (sand)
    - SPBFL1-2** Badeområde/friutstev (sjø)
    - SPBFL1** Småbånanlegg (sand)
    - SPBFL1** Småbånanlegg (sjø)
    - BEV** Bevanning av vegstasjon
- STREKSYSMBOLER:**
- Planens begrensning
  - Formbegrensning
  - Byggebegrensning
  - Grense for ulike byggeheider
  - Eksisterende eiendomsgrænser (justert eiendomsbase)
  - Eiendomsgrænse som oppheves (justert eiendomsbase)
  - Bebyggelse som forutsettes fjernet
  - Tre som skal bevares (villapæl)
  - Vannlokalitet



<b>Forslag til Reguleringsplan for Grepan kystpensjonat</b>		
Forslagsstiller: VERDENS ENDE EIENDOM AS		
Revisjoner:	Sak nr.:	
	Dato:	
	Sign:	
Saksbehandling iflg. Plan- og bygningsloven		
1. gangs behandling i Plan- og miljøutvalget: 30.01.07		
Offentlig ettersyn fra: 26.04.07 til: 09.06.07		
2. gangs behandling i Plan- og miljøutvalget: 18.06.07		
Vedtatt i kommunestyret: 4207 27.06.07		
Planen er utarbeidet av:		
Asplan Viak AS Postboks 24, 1900 Sandness Telefon 67 62 62 00, telefax 67 62 62 89		Asplan Viak
Date: 21.03.07 Sign: AH/TBB/RR		