

Tjøme kommune  
Rødsgt. 36  
3145 TJØME

Deres ref

Vår ref  
200500079 /MT

Dato  
09.05.06

## **Reguleringsplan for Grepan i Tjøme kommune – foreløpig vurdering**

Miljøverndepartementet viser til kommunens brev av 30. januar 2006 med oversendelse av saksdokumentene for reguleringsplan for Grepan.

Saken ble oversendt etter Miljøverndepartementets brev av 24. januar 2006 om innkalling av planen til behandling i departementet. Departementet fant å ville vurdere saken nærmere i forhold til det nasjonale hensynet om vern av strandsonen.

Etter plan- og bygningslovens § 27-2 nr. 3 andre ledd kan departementet av eget tiltak oppheve eller endre reguleringsplanen dersom den strider mot nasjonale interesser, fylkesplan eller arealdelen av kommuneplanen. Kommunen skal gis anledning til å uttale seg før departementet treffer slikt vedtak.

**Miljøverndepartementet tar sikte på å oppheve reguleringsplan for Grepan i Tjøme kommune fordi planen anses å være i strid med det nasjonale målet om vern av strandsonen. Tjøme kommune gis anledning til å uttale seg til dette.**

### **Bakgrunn for saken**

Av kommunens brev av 30. januar 2006 og de tilsendte saksdokumenter framgår det at det har vært en omfattende og grundig prosess før reguleringsplanen for Grepan ble vedtatt. Både ved oppstarten av planarbeidet og i de 2 seinere høringsrundene som har vært avholdt, har det kommet en rekke innspill og kommentarer fra fylkeskommunen, fylkesmannen og andre statlige fagmyndigheter, samt fra naboer, fastboende, velforeninger og organisasjoner.

Kommunestyret vedtok reguleringsplanen for Grepan 14. desember 2005.  
Etter planbeskrivelsen er det planlagt oppføring av 2 blokker på området, med ca 40

hotellrom, ca 120 ferieleiligheter, konferansesenter, spa/badeanlegg, båthavn med ca 90 båtplasser og parkeringsanlegg/aktivitetsområde med ca 220 parkeringsplasser.

Reguleringsplanen omfatter to eiendommer. Området nærmest sjøen er i planen betegnet som felt 1 og er avsatt som byggeområde for leilighetshotell/fritidsanlegg (fritidsleiligheter/hotell/konferanse/badeanlegg), mens området lenger bak er betegnet som felt 2 og er avsatt til byggeområde for fritidsanlegg (parkering/grøntanlegg/aktivitetsområde). I tillegg er det vist spesialområder for småbåtanlegg, naturområde/friluftsområde og badeområde på land og i sjø.

Av reguleringsbestemmelsene framgår det at byggeområdet i felt 1 kan benyttes til fritidsleiligheter, hotell, konferansesenter, badeanlegg/spa med tilhørende funksjoner, herunder mindre forretningsvirksomhet. Det er fastsatt at leaseback-perioden for fritidsleilighetene skal være minimum 9 måneder, og dette skal tinglyses som heftelse på leilighetene. Videre er det bestemmelser om mønehøyde på byggene, samt om utnyttelsesgrad. Reguleringsbestemmelsene åpner ellers for at det utenfor angitt byggegrense i syd kan anlegges svømmebasseng, mindre konstruksjoner, paviljongbygg for servicefunksjoner, samt installasjoner som er i tråd med området formål og bruk. Byggegrensene er vist på reguleringskartet, som skisserer 2 store blokker i flukt med eksisterende Grepan Kystpensjonat, i en avstand av ca 40 meter fra sjøen og bakover.

Byggeområdet i felt 2 kan etter reguleringsbestemmelsene utvikles med parkeringsanlegg og grønntanlegg/park, og til aktivitetsområde med idrettsbaner og tilhørende anlegg. Det tillates dessuten oppført mindre konstruksjoner, paviljongbygg, kiosker for salg, samt installasjoner som er i tråd med området formål og bruk. Det er dessuten forutsatt at det kan anlegges parkeringskjeller. Det er ellers gitt en bestemmelse om at det skal sikres tilgjengelighet for allmennheten til sjøen gjennom byggeområdene.

For naturområdet/friluftsområdet er det fastsatt at det skal kunne tillates spesielle tilretteleggingstiltak, kyststi/gangsti m.v. for adkomst til og gjennom området, og at kommunen skal kunne etablere kyststi gjennom området uten godtgjøring for arealbruk. For badeområdet er det tilsvarende fastsatt at området skal være tilgjengelig for allmennheten.

Områdene for småbåtanlegg skal benyttes til småbåtanlegg/gjestebygge.

Av saksframstillingen til kommunestyrets behandling framgår det at kommunen har etterkommet innsigelser fra fylkesmannen og fylkeskommunen og endret planen i forhold til det opprinnelige utkastet. På bakgrunn av at kystlandskapet på Grepan er sårbart, og de planlagte bygningene vil endre landskapet, har byggehøyden blitt redusert fra 18 meter til 11,5 meter. Byggevolumet er redusert fra 15.000 m<sup>2</sup> til 12.000 m<sup>2</sup>, og bygningene er trukket lenger fra sjøen. Dessuten er arealet for båthavn redusert, selv om antallet båtplasser er opprettholdt. Det er også foretatt forbedringer når det gjelder allmennhetens tilgjengelighet i området.

Reguleringsplanens felt 1 er i kommuneplanens arealdel angitt som eksisterende næringsformål, men ligger likevel i strandsonen. Felt 2 ligger bakenfor strandsonen, men er angitt som landbruks-, natur- og friluftsområde. Kommunen ønsker å utvikle området i samsvar med kommuneplanen, og de mener det vedtatte prosjektet vil sikre lønnsomhet og arbeidsplasser i kommunen.

Kommunestyrets vedtak er påklaget av velforeninger i området, advokat Thorvald Prebensen, flere naboer, og advokat Ole Swang på vegne av Naturvernforbundet i Tønsberg-distriktet, Tjøme Kystlag og Tjøme Historielag.

**Befaring** på stedet og tilhørende møte ble holdt 21. mars 2006 med representanter for kommunen, fylkesmannen, fylkeskommunen, tiltakshaveren, klagerne, andre berørte/interesserte, og Miljøverndepartementet.

### **Miljøverndepartementets vurdering**

Departementet har vurdert reguleringsplanen for Grepen i forhold til nasjonale strandsonehensyn. Selv om innsigelser fra fylkesmannen og fylkeskommunen til det opprinnelige reguleringsforslaget er imøtekommet, mener departementet likevel at planen ikke er i samsvar med det nasjonale målet om å unngå bygging i 100-metersbeltet langs sjøen.

Det foreligger tydelige nasjonale føringer om vern av strandsonen. I plan- og bygningsloven § 17-2 er det fastsatt et generelt byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen. Selv om forbudet ikke gjelder for områder som omfattes av reguleringsplan, er forbudet ment å gjelde som en retningslinje for planleggingen.

I tillegg gjelder rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjorden, fastsatt ved kongelig resolusjon 9. juli 1993. Retningslinjene forutsetter at kommunene i kommuneplanens arealdel foretar en konkret avgrensning av strandsonen. Det er fastsatt at i strandsonen bør bygging som kan redusere natur- og kulturmiljøet og mulighetene for rekreasjon og fiske ikke finne sted. Det framgår at kollektive ferieanlegg, anlegg for service til fritidsbåter og andre anlegg for ferie- og fritidsaktiviteter knyttet til strand og sjø, nøye skal tilpasses lokale forhold. Det er forutsetningen at prosjekter skal tilpasses de miljøverdier som skal prioriteres i strandsonen.

I St.meld nr. 21 (2004-2005) Regjeringens miljøvernpolitikk og rikets miljøtilstand omtales behovet for en offensiv og framtidsrettet forvaltning av strandsonen. Det pekes særlig på behovet for en streng praksis ved behandlingen av plansaker og dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen. Et bredt flertall i Stortinget sluttet seg til dette.

Av Soria-Moria erklæringen framgår det at Regjeringen vil stanse nedbyggingen av strandsonen. Det skal legges opp til en sterkere geografisk differensiering i retningslinjene, der vernet gjøre strengere i området med sterkt konkurranse om strandsonen.

I denne saken har kommunen ansett reguleringsplanen for å være i samsvar med kommuneplanens arealdel. Miljøverndepartementet viser til at selv om området i kommuneplanens arealdel delvis er angitt til næringsformål, ligger det likevel i strandsonen slik denne er avgrenset på kartet. Området er en del av et helhetlig kystlandskap, med store landskapsmessige og friluftsmessige kvaliteter. Etter Miljøverndepartementets vurdering bør det ved næringsutvikling i dette området tas særlig hensyn til de allmenne interesser som knytter seg til strandsonen.

Reguleringsplanen tillater oppføring av to store blokker, i en avstand av 40 meter fra sjøen. Selv om dagens pensjonatbygning ligger i samme avstand fra sjøen, vil de nye bygningene på

til sammen 12.000 m<sup>2</sup> få en helt annen karakter og virkning enn den gamle bygningen. Det dreier seg om innpassing av en meget stor bygningsmasse på et begrenset areal, i et svært sårbart landskap med store friluftskvaliteter. Utbyggingen vil medføre et stort og dominerende inngrep i forhold til omgivelsene. Planen legger opp til at det skal tilrettelegges for allmenn adkomst og bruk av området, blant annet gjennom etablering av kyststi langs sjøen. Imidlertid vil allmenn bruk og tilgjengelighet bli vanskelig å få gjennomført i praksis på et såpass begrenset strandareal som her. Dessuten vil anlegg av en stor småbåthavn rett utenfor redusere mulighetene for bading i sjøen ytterligere.

Miljøverndepartementet er enig med kommunen i at det er rom for videreutvikling av næringsvirksomheten på den aktuelle eiendommen, for eksempel ved utbygging av et nytt hotellanlegg. Reguleringsområdet omfatter såpass store arealer at det vil være mulig å trekke bygningsmassen lenger fra sjøen, og dermed sikre tilstrekkelige oppholdsarealer ved sjøen og samtidig bevare en mest mulig urørt strandsoner. Området er så attraktivt at departementet legger til grunn at det vil være mulig å etablere et lønnsomt hotellanlegg, selv om dette justeres. Departementet mener derfor at det bør settes strengere rammer for virksomheten enn det reguleringsplanen for Grepan legger opp til, på bakgrunn av at det dreier seg om et meget spesielt og sårbart kystområde. Dessuten gjelder det en kommune som er utsatt for et særdeles sterkt press, og er attraktiv og mye besøkt av turister på grunn av sin spesielle kystnatur.

Miljøverndepartementet er kommet til at reguleringsplanen for Grepan bør oppheves, og at følgende hensyn bør ivaretas i et videre planarbeid:

- Bebyggelsen bør i utgangspunktet ligge 100 meter fra sjøen, for å sikre allmenne interesser.
- Strandområdet bør beholde sin naturlige karakter, slik at det ikke tillates bygninger og andre inngrep som kan begrense ferdsel og opphold i området mellom bebyggelsen og sjøen.
- Området mellom byggeområdet og sjøen bør angis som friområde, slik at det sikres etablering av kyststi og allmenn bruk av området. Forutsetningen om kostnadsfri etablering av kyststi bør likevel kunne opprettholdes.
- Volumet på bygningsmassen bør dempes og bedre tilpasses landskapet og omgivelsene, for eksempel ved at høyden reduseres eller bygningsmassen deles opp.
- Området for småbåthavn bør begrenses til ca 50 plasser og tilpasses en redusert utbygging, slik at virkningen for landskapet og friluftinteressene reduseres.

**Departementet ber om at Tjøme kommune avgir sin uttalelse til departementets forslag til avgjørelse, jfr. plan- og bygningsloven § 27-2 nr. 3 andre ledd.**

Med hilsen

Tom Hoel (e.f.)  
ekspedisjonssjef

Jarle Jensen

avdelingsdirektør

Kopi: Fylkesmannen i Vestfold  
Vestfold fylkeskommune