



Saksbehandler: Odd Einar Hansen  
Telefon:  
Kommuneutvikling

## Pytterønnen - oppstart av detaljregulering nr. 2018009

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Hovedutvalg for kommunalteknikk	21.11.2018	284/18

### Rådmannens innstilling

1. Oppstart av detaljregulering nr. 2018009 Pytterønnen, samt oppheving av deler av reguleringsplanene T16 Solvangfeltet, T17 Fredtun, T19 Haug, T37 Østjordnet BBL, T43 Pytterønnen industriområde, igangsettes med hjemmel i plan- og bygningsloven §§12-8 og 12-14

2. Planavgrensningen er i henhold til vedlagte kartutsnitt.

Det vises til de vurderinger og den begrunnelse som fremkommer i saksutredningen.

Hovedutvalg for kommunalteknikk 21.11.2018:

### Behandling:

Befaring ble foretatt

Barnerepresentant uttaler at barns interesser er godt ivaretatt i saken

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt

### HFK- 284/18 Vedtak:

1. Oppstart av detaljregulering nr. 2018009 Pytterønnen, samt oppheving av deler av reguleringsplanene T16 Solvangfeltet, T17 Fredtun, T19 Haug, T37 Østjordnet BBL, T43 Pytterønnen industriområde, igangsettes med hjemmel i plan- og bygningsloven §§12-8 og 12-14

1. Planavgrensningen er i henhold til vedlagte kartutsnitt.

Det vises til de vurderinger og den begrundelse som fremkommer i saksutredningen.

**Vedlegg:**

Planavgrensning

Forespørsel om planoppstart\_

Tegninger/øvrige saksdokumenter er tilgjengelige på kommunens hjemmeside.

**Kortversjon**

Hensikten med detaljreguleringen er å tilrettelegge for inntil 60 boenheter med tilhørende anlegg på gbnr. 218/193. Planområdet utgjør ca. 42 daa, hvorav den delen som er tenkt utviklet til boligformål utgjør ca. 24,5 daa. Det arealet som er tenkt regulert til bebyggelse og anlegg er avsatt til fremtidig boligbebyggelse i kommunedelplan for Tjøme, vedtatt 31.1.2018. Ny boligbebyggelse vil bestå av konsentrert småhusbebyggelse. Konseptet er basert på tundannelser med grønne arealer og fellesskapsløsninger omkranset av boliger.

Rådmannen anbefaler oppstart av planarbeid.

**Innledning**

Plan 23 AS fremmer forespørsel om oppstart av planarbeid på vegne av Trysilhus Sørøst AS. Det ble avholdt oppstartsmøte med Færder kommune 8.10.2018. Kommunedelplanen for Tjøme åpner for at det tilrettelegges for ny boligbebyggelse på omsøkte areal.

Hensikten med detaljreguleringen er å tilrettelegge for inntil 60 boenheter med tilhørende anlegg på gbnr. 218/193. Ny boligbebyggelse vil bestå av konsentrert småhusbebyggelse. I tillegg til gbnr. 218/193 tilrettelegges det for at det skal reguleres og bygges gang- og sykkelvei langs eiendommen. I planen vil det også innreguleres gang- og sykkelvei videre til Solvangfeltet, men uten krav om opparbeidelse. Kommunen ønsker videre at gbnr. 218/89 inkluderes i planen for å avregulere en kjørevei inn til utbyggingsområdet som ikke lenger er aktuell å benytte, samt å tilrettelegge for gangadkomst i retning Tjøme sentrum på denne eiendommen. I tillegg skal det gjøres en oppretting langs utbyggingsområdets (gbnr. 218/193) vestgrense slik at det blir sammenfall mellom formålsgrenser i eldre reguleringsplaner og kommunedelplanen. Disse justeringene vil ikke påvirke bruken av eksisterende boligeiendommer.

**Faktagrunnlag**

Plan- og bygningsloven § 12-3 – Detaljregulering.

Plan- og bygningsloven § 12-8 - Oppstart av reguleringsplanarbeid.

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

Kommunedelplan for Tjøme vedtatt 31.1.2018.

Kommuneplanens utfyllende bestemmelser vedtatt 31.1.2018.

Reguleringsplan T16 Solvangfeltet.

Reguleringsplan T17 Fredtun.

Reguleringsplan T19 Haug.

Reguleringsplan T37 Østjordet BBL.

Reguleringsplan T43 Pytterønningen industriområde.

**Vurderinger**Overordnet plan

Planinitiativet er i samsvar med kommunedelplan for Tjøme. Arealet som ønskes utviklet er avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg for boliger.

Planavgrensning

I tillegg til areal som tenkes utviklet med bebyggelse og anlegg (gbnr. 218/193) for boliger, omfatter planen deler av eldre reguleringsplaner der arealformålet i disse planene ikke er i samsvar med kommunedelplan (fremtidig boligbebyggelse). Dette gjelder langs planens vestgrense, der deler av boligtomtene er avsatt til LNF og trafikkarealer i reguleringsplan. I planprosessen vil disse reguleres

til boligbebyggelse slik at de vil bli i samsvar med kommunedelplan for Tjøme.

#### Trafikksikkerhet

Det vil bli satt krav til at det reguleres og bygges gang- og sykkelvei langs og med feltet. Dagens gang- og sykkelvei ender ved innkjøringen til Pytterønningen industriområde (gbnr. 218/217). Videre vil det innreguleres gang- og sykkelvei videre ned til Solvangfeltet. Dette vil blant annet tilrettelegge for tryggere skolevei sørover til Lindhøy skole.

#### **Konklusjon**

Rådmannen anbefaler at oppstart av detaljregulering nr. 2018009 Pytterønningen, samt oppheving av deler av reguleringsplanene T16 Solvangfeltet, T17 Fredtun, T19 Haug, T37 Østjordnet BBL, T43 Pytterønningen industriområde, igangsettes med hjemmel i plan- og bygningsloven §§12-8 og 12-14.