

Felles kommentarer

Det har kommet inn 35 uttalelser ved offentlig ettersyn. Det er mange likheter i uttalelsene. De fleste gjelder forslag til ny bebyggelse rundt torvet. Under er kommunedirektørens felles kommentarer til uttalelsene, tematisk inndelt. Uttalelsene fra Statsforvalteren i Vestfold, Vestfold fylkeskommune, Statens vegvesen, Miljøretta helsever, NVE, og Lede er kommentert i saksfremlegget til sluttbehandling.

1. Høyde ny bebyggelse:

Bebyggelsen.er.for.høy?må.nedskaleres.for.å.tilpasse.seg.området;

Tjøme sentrum er avsatt til sentrumsområde i kommuneplanen. Det er naturlig og ønskelig at det bygges tettere og høyere i et sentrumsområde enn i områdene rundt. Det er stor knapphet på areal for nye boliger i kommunen, og det er ikke ønskelig å spre bebyggelsen utover i kommunen og dermed måtte legge beslag på ubebygde naturområder.

For å imøtekomme innspillene til offentlig ettersyn vedr. høyde på bygningene er gjennomsnittlig byggehøyde senket ved at det foreslås hus med vekselvis saltak og flatt tak/terrasser. Bygningene vil med dette fremstå som luftigere.

2. Arkitektonisk utforming

Arkitektonisk.utforming.på.ny.bebyggelse.må.være.tilpasset.Tjømes.identitet;

Tjøme har et særegent landskap, med lange rygger med svaberg i nord-sørretning med gressletter mellom, samt viker og bukter.

Før moderne tid etablerte bebyggelsen seg tradisjonelt sett i forhold til næringsgrunnlaget. Man bodde og arbeidet på samme sted. Husene ble etablert mellom svabergene, på den delen av tomte hvor man ikke kunne dyrke jorda, Bygningene var lavmælte, la seg på lune steder hvor de var skjermet for vær og vind, og ikke ødela dyrka mark. I mer moderne tid gav veibyggingen nye muligheter for utvikling og plassering av bebyggelse. Det ble etablert boliger hvor folk kun bodde, og man jobbet andre steder. Typisk for Tjøme er også all fritidsbebyggelsen langs kysten, hvor man oppholdt seg i sommerhalvåret. Viktige premisser var da var sol, utsikt og uteoppholdsareal.

Det ble etter hvert etablert handelssteder rundt om i kommunen, hvor Tjøme sentrum er det største og viktigste. Tjøme sentrum er preget av spredt bebyggelse som er plassert der i ulike tidsrom og med variert arkitektur. Det startet med kirken, så noen boliger, samfunnshus/skole/kino, kommunehuset. Mindre butikker ble etablert, disse ble utvidet til større butikker, og samfunnet ble etter hvert mer bilbasert. Det har ikke vært en overordnet plan for Tjøme sentrum, bebyggelsen har kommet til etter hvert, og en del av sentrumsfunksjonene er spredt langs hovedveiene.

Reguleringsplanen for Tjøme sentrum skal legge til rette for ny bebyggelse i sentrumsområdet, det er derfor vanskelig å sammenligne ny bebyggelse i et moderne sentrumsområde med bebyggelsen som ble etablert for kanskje 100 år siden, hvor forutsetningene var helt annerledes.

Det er gjort noen endringer i beskrivelsen av estetikk for bebyggelsen i forslag til bestemmelser.

I det enkelte felt innenfor BFKT1, BFKT2 og FKT skal bebyggelsen gis en variert utforming mht. volum, takform, fasade, utforming, farge- og materialbruk, slik at det innbyrdes og utad fremstår samstemt og i harmoni. Det skal også være variasjon i fargevalg på fasader og detaljering. Det skal være utstrakt bruk av trepanel. Tekniske installasjoner, taknedløp og beslag skal inkluderes i det estetiske uttrykket. Det tillates ikke understøtting av balkonger/verandaer. Det tillates utvendig solskjerming og takvindu i saltak. Det tillates skjermvegger og/eller pergola i felles uteområder.

Kravet til jordfarger er fjernet etter innspill om fargebruk i offentlig ettersyn.

Felles og offentlige uteområder skal opparbeides med variasjon mellom harde flater og beplantede områder slik at det dannes funksjonelle og brukervennlige uteoppholdsarealer. Rom og overganger mellom områdene skal detaljeres slik at det dannes gode rammer rundt uteoppholdsarealene.

3. Antall nye boenheter

Ikke behov for så mange leiligheter i sentrum? Ønsker ikke mer utbygging i det hele tatt på Tjøme?

Det er stagnasjon i befolkningsvekst i Lindhøy skolekrets, og skolekretsen har den sterkeste demografiske skjevheten i kommunen. Det er veldig mange eldre 55+ og 70+, og tilsvarende få barn og unge, så kommunen trenger flere boliger tilpasset eldre som bor i kommunen. Hvis kommunen klarer å få til en boligrotasjon, at eldre flytter ut av eneboliger slik at barnefamilier kan flytte inn i eneboligene, er det positivt. Det er en utfordring med innflytting av seniorer, spesielt fra Oslo og Bærum, til alle type boliger. Kommunen antar at de minst aktuelle boligene for disse er i Tjøme sentrum, de vil ikke være i konkurranse med de sjønære boligene.

For å tilrettelegge for at eldre skal kunne bo hjemme lengst mulig, må det bygges hus med heis. Krav til heis kommer først inn når man bygger tre etasjer. Det er også u hensiktsmessig å bygge hus i to etasjer med saltak, med tanke på at det skal være leiligheter i saltaket. Leiligheter i «taket» er ikke attraktive.

4. Ny dagligvarebutikk i sentrum

Ikke behov - ønsker om dagligvarebutikk i sentrum? Gjerner variert småhandel og tjenester?

Det er behov for økt aktivitet i Tjøme sentrum blant annet i form av forretninger som trekker kunder hele året, det er ikke tilstrekkelig med små butikker med lokale varer. Rema 1000 og Spar er eksempler på slike type butikker. Disse to butikkene utfyller hverandre med tanke på varer og handelsgrupper, og vil gi økt besøk i Tjøme sentrum. Dette gir igjen grunnlag for flere små butikker og kafeer, mer aktivitet og et levende sentrum. Det er også viktig å kunne beholde vinmonopolet i sentrum. Da må «noen» bygge et nytt bygg til polet. Det må være en utbygger som ser samdriftsfordelen med vinmonopol og forretning, som f.eks. Rema 1000. Etablering av Remabutikk i Tjøme sentrum betyr ikke ny Remabutikk på Tjøme, det er dagens butikk på Haugsjordet som planlegges flyttet til Tjøme sentrum.

5. Nytt samfunnshus

Nytt.samfunnshus-~~allhus.med.ikke.kommersielle.møteplasser.også.innendørs~~

I bestemmelsene åpnes det for at det kan etableres samfunnshus. Utbyggerne har signalisert at eksisterende bygning vest for sentrumsgården kan overtas av kommunen/beboere i området og brukes som et felles hus.

6. Parkering

Parkering.bør.under.bakken;Uheldig.med.parkering-~~veiareal.ved.torv-lek~~

Det legges opp til at beboerparkering skal skje i parkeringskjeller under BFKT2 og parkeringsplass P1. Parkering for forretninger, kontor, bevertning og tjenesteyting skal skje på bakkeplan. Det vil ikke være mulig å opparbeide tilstrekkelig med parkeringsplasser med tanke på sommergjestene, men det er planlagt for en del flere p-plasser enn kravene i kommuneplanen.

Parkering i 1. etg. BFKT2 er fjernet, slik at man unngår en utskutt 1. etasje på dette bygget. Det resulterer i at det åpnes for å etablere flere p-plasser på bakkeplan.

Vegetasjonsarealet mellom p-plass og torg har en bredde på 2,0 m. I dette arealet skal det etableres gjerde/mur langs lekeplassen, for å sikre denne.

Parkering er plassert nord for søndre bygning for å få så åpent og lyst torv som mulig. Skulle de vært lagt sør for søndre bygning måtte denne vært flyttet nordover, noe som hadde gitt dårligere solforhold for boligene i søndre del av østre bygning.

7. Lekeareal

Ikke.lek.og.uteopphold.på.tak

Lekeareal på tak er fjernet, er nå kun lekeareal på bakkeplan.

8. Utomhus og mua

Torget.må.være.samlende.og.ha.aktiviteter.for.ulike.årstider?sam.t.være.tydelig.avgrenset

Med den planlagte plasseringen av bygningene rundt torget, samt grønstsone mellom torg og parkeringsplass vil det bli et tydelig avgrenset torg, med gode solforhold på både torget og for alle de nye boligene. Dette viser også sol-skyggediagrammene.

Utforming av torget må detaljprosjekteres på et senere tidspunkt, men planforslaget legger til rette for at torget vil kunne tilrettelegges for folk i alle aldre, med hyggelige møteplasser, uteservering, trær og busker, sitteplasser, lekeapparater m.m.

Borettslaget Østveien 663 ønsker ikke sti langs sørsiden av sin bygning. Det vil bli opparbeidet en sti langs nordsiden av BFKT1, men med noe avstand til Østveien 663. Det er viktig med trapp opp til lekeplass LEK1.

Det skal etableres forretning, kontor og/eller tjenesteyting på bakkeplan med henvendelse ut mot torg og gate-/parkeringsareal. Inntil 20 % av bygningens 1. etasje kan benyttes til kontor. Lokalene på bakkeplan skal være utformet med åpne, aktive fasader og store vindusflater.

Bestemmelsene åpner for samfunnshus, og utbyggerne har signalisert at eksisterende bygning vest for sentrumsgården (lonna) kan overtas av kommunen/beboere i området og brukes som et felles samfunnshus hvis det er ønskelig.

Vendehammeren øst på torvet er fjernet, for å redusere konflikt med biler og torvet/lekeplassen. Med dette grepet er areal for torv og lekeplass økt, fra ca. 1,3 da til ca. 1,6 da

9. Trafikk og støy

Trafikk og støybelastning bør reduseres;

Tjøme sentrum er et sentrumsområde hvor det er ønskelig med mye aktivitet. Det vil bli støy, både fra trafikk i Østveien, parkering/adkomst og varelevering. All ny bebyggelse er plassert Vutenfor gul støysone, det samme er lekearealene. Det legges til rette for en grønn avskjerming mellom parkeringsplass og torg/lek. Dette hjelper ikke mot støy, men støybelastningen fra parkering vil være begrenset. Varelevering til Rema og Spar skal skje innendørs. Varelevering til småbutikkene rundt torget skal skje innenfor gitte tidssoner.

Fortau langs vestsiden av Østveien, fra Korsholmveien til Oskjærveien ble vedtatt tatt ut av planforslaget ved 1. gangsbehandling. Kommunedirektøren mener fortsatt, på lik linje som fylkeskommunen og vegvesenet, at det bør reguleres inn fortau langs vestsiden av Østveien. Dette gir bedre trafiksikkerhet for mye trafikanter i Tjøme sentrum. Kommunedirektøren anbefaler at fortauet legges inn igjen i planforslaget.

10. Medvirkning

Reell medvirkning for innbyggerne til å påvirke utformingen av Tjøme sentrum;

Det har vært mange medvirkningsmøter i prosessen med utarbeidelse av reguleringsplan for Tjøme sentrum, både åpne møter for alle, og kontormøter hvor naboer har vært invitert. Det har også vært egne møter med næringslivet. Kommunen har fulgt opp og tatt hensyn til flere av innspillene fra offentlig ettersyn, også innspill fra tidligere medvirkningsprosess i Tjøme kommune.

11. Kommunen som grunneier

Kommunens kommersielle interesser er ikke ivaretatt

Kommunen er grunneier på del av området på østsiden av Østveien. Det er i F-sak 094/23 vedtatt at de kommunale eiendommene skal selges på det åpne markedet når reguleringsplanen er vedtatt. Torgarealet reguleres som offentlig og skal fortsatt eies av kommunen. Det må

forhandles om resten av de kommunale eiendommene, slik at kommunens interesser blir ivaretatt.