



JournalpostID: 21/44127
Arkiv: PLANID-2018007,
PLANNAVN-Tjøme sentrum
- detaljregulering,, FA-L13

Saksbehandler: Helena Kielland
Telefon:
Kommuneutvikling

Tjøme sentrum - 1. gangsbehandling av detaljregulering nr. 2018007.

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Klima og miljøråd	15.11.2021	044/21
Eldreråd	15.11.2021	045/21
Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne	15.11.2021	046/21
Ungdomsråd	15.11.2021	034/21
Hovedutvalg for kommunalteknikk	17.11.2021	264/21

Kommunedirektørens innstilling

1. Forslag til detaljregulering nr. 2018007 Tjøme sentrum, datert 01.07.2021, med tilhørende bestemmelser av samme dato, legges ut til offentlig ettersyn jfr. plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11.
2. Kommunedelplan for Tjøme sentrum, vedtatt 08.10.2008, og den del av reguleringsplan Østjordet BBL, planID T34 som overlappes av ny detaljregulering, oppheves jfr. pbl. §§ 11-17 og 12-14.

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

Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne 15.11.2021:

Behandling:

Janne Hansen foreslo:
Saken tas til orientering.
Forslage enstemmig vedtatt.

RMNF- 046/21 Vedtak:

Uttalelse:

Saken tas til orientering.

Eldreråd 15.11.2021:

Behandling:

Per Hotvedt Nielsen foreslo:
Det bes om at saken utsettes.
Forslaget enstemmig vedtatt.

ER- 045/21 Vedtak:**Uttalelse:**

Det bes om saken utsettes.

Klima og miljøråd 15.11.2021:

Behandling:**KR- 044/21 Vedtak:**

Klima- og miljørådet etterlyser en tydeligere klima- og miljøprofil for planen, og ber hovedutvalget justere dette før planen sendes ut på høring.

Ungdomsråd 15.11.2021:

Behandling:

Ikke behandlet i ungdomsrådet, ingen kommentar

UR- 034/21 Vedtak:

Ikke behandlet i ungdomsrådet, ingen kommentar

Hovedutvalg for kommunalteknikk 17.11.2021:

Behandling:

Glassberget, foreslått av Bjørnar Godt Daae, Høyre
Området i planforslaget som er kalt Glassberget tas ut av planforslaget som sendes ut på høring.

Parkering, foreslått av Tone Evy Kalheim, Felleslista Rødt/Sosialistisk Venstreparti
Parkeringsareal på østsiden må vurderes på nytt slik at torgområdet får større plass.

Virksomhetsleder A. Mæland orienterte om saken.

Votering

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

B. Daaes forslag falt 6 mot 5 stemmer (H, Frp, SP).

Protokolltilførsel fra FRSV, MDG og KRF:

Parkeringsareal på østsiden må vurderes på nytt slik at torgområdet får større plass.

HFK- 264/21 Vedtak:

1. Forslag til detaljregulering nr. 2018007 Tjøme sentrum, datert 01.07.2021, med tilhørende bestemmelser av samme dato, legges ut til offentlig ettersyn jfr. plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11.
2. Kommunedelplan for Tjøme sentrum, vedtatt 08.10.2008, og den del av reguleringsplan Østjordnet BBL, planID T34 som overlappes av ny detaljregulering, oppheves jfr. pbl. §§ 11-17 og 12-14.

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

Protokolltilførsel fra FRSV, MDG og KRF:

Parkeringsareal på østsiden må vurderes på nytt slik at torgområdet får større plass.

Vedlegg:

Plankart
Reguleringsbestemmelser
Planbeskrivelse
Illustrasjonsplan
Terrengsnitt AA
Terrengsnitt BB
ROS-analyse
Geoteknisk rapport
Uttalelse til kommunalteknisk plan
Kommunaltekniskplan
Merknader oppstart samlet
Vedtak om planoppstart
Opphevet områdeplan
Tjøme sentrum - Klage på planvedtak av områderegulering nr. T2013003.docx

Tegninger/øvrige saksdokumenter er tilgjengelige på kommunens hjemmeside.

Kortversjon

Færder kommune har utarbeidet et planforslag for Tjøme sentrum. Formålet er å legge til rette for en positiv utvikling av sentrumsområdet. Tjøme sentrum skal være et levende sentrum med gode møteplasser hvor det er trygt å bevege seg for alle trafikantgrupper. Det skal være attraktivt å drive næring/handel, handle og bo i Tjøme sentrum.

Planforslaget baserer seg på tidligere utarbeidet områdeplan for Tjøme sentrum. Trafikksikkerhet har vært viktig i planarbeidet. Planforslaget legger opp til nye fortau- og kryssløsninger og nye avkjørsler i området. Det skal etableres fortau på begge sider av Østveien. Østveien planlegges opparbeides som «gate» gjennom sentrumsområdet.

Sentrumsområdet foreslås regulert til bolig, forretning, kontor eller offentlig eller privat tjenesteyting. Et aktivitetshus som for eksempel kan inneholde bibliotek, kafe, ungdomshus etc., planlegges etablert ved torvområdet på østsiden av Østveien. Det foreslås også et lite torgareal på vestsiden av Østveien. Eksisterende boligbebyggelse er ivaretatt i planforslaget. Det legges til rette for nye boliger i form av leiligheter ved torvområdet (østsiden av Østveien) og i nytt boligområde sør for torvområdet.

Glassberget inngår i planområdet og er foreslått regulert til friområde med hensynsone bevaring friluftsliv i samsvar med kommuneplanens arealdel. Det er avsatt to områder for lekeplass i planområdet. I tillegg skal det tilrettelegges for lek på nytt torg, område T1. Bevaringsverdig bebyggelse og kulturminner i området er ivaretatt med hensynsone bevaring kulturmiljø.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget legges ut på offentlig ettersyn.

Innledning

Kommunestyret i tidligere Tjøme kommune vedtok 26.04.2017 en områderegulering for Tjøme sentrum. Vedtaket ble påklaget og i forbindelse med behandling av de innkomne klagene og gjennomgang av planforslaget ble det oppdaget at saken ikke var godt nok opplyst, og at en gjennomføring av planen kunne vanskeliggjøre videre utvikling i deler av Tjøme sentrum. Hovedutvalget for kommunalteknikk i Færder kommune vedtok derfor 21.06.2018 å oppheve sluttbehandlingen av områdereguleringen, samt at prosess med å utarbeide ny reguleringsplan for Tjøme sentrum skulle igangsettes.

Søknad om oppstart av detaljregulering for Tjøme sentrum ble behandlet av Hovedutvalget for kommunalteknikk 05.12.2018, og i HFK-sak 296/18 ble følgende vedtatt:

1. «Oppstart av detaljregulering nr. 2018007 Tjøme sentrum igangsettes jfr. plan- og bygningsloven §§ 12-3 og 12-8. Planavgrensning er ihht. vedlagte kartskisse datert 15.11.18.»
2. «Oppstart av prosess med å oppheve kommunedelplan for Tjøme sentrum, vedtatt av kommunestyret i Tjøme kommune 8.10.08, igangsettes.»

Oppstart av planarbeid ble varslet med brev til berørte parter, i annonse i Tønsberg blad og på kommunens nettside, med uttalefrist 15.04.2019. Det ble mottatt 9 uttalelser til varsel om planoppstart. Det er i tillegg mottatt én uttalelse til planarbeidet datert 12.03.2020.

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 § 11-17 – Endring og oppheving av kommuneplanens arealdel

Plan- og bygningsloven kap. 17 – Utbyggingsavtaler.

Reguleringsplan nr. T34 «Østjordnet BBL, 31.05.1991.

Kommunedelplan for Tjøme sentrum, vedtatt 08.10.2008.

I kommunedelplan for Tjøme, vedtatt av kommunestyret 31.01.2018, er planområdet avsatt til boligbebyggelse, sentrumsformål, veg, gang- og sykkelveg, parkering og LNF. Det er ikke anslått antall nye boenheter eller type bebyggelse i kommuneplanens utfyllende bestemmelser.

Vurderinger

Uttalelser

Det har kommet inn 9 uttalelser i forbindelse med varsling av planoppstart. Det er i tillegg mottatt en merknad til planarbeidet datert 12.03.2020 som også er vedlagt saken. Uttalelsene er i sin helhet vedlagt saksfremlegget og er gjengitt og besvart av plankonsulent i planbeskrivelsen.

Kommunedirektøren slutter seg i all hovedsak til disse vurderingene, men oppsummer likevel kort og kommenterer uttalelsene i foreliggende saksfremlegg.

- Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, datert 08.04.2019.

Statsforvalteren minner om at det ved offentlig ettersyn skal foreligge en planbeskrivelse og at det er krav om ROS-analyse. De opplyser om at planområdet er preget av marine strandavsetninger og at det er store muligheter for marin leire. Det vises til NVEs veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred». Håndtering av økt overvann som følge av en eventuell utbygging må også vurderes.

Statsforvalteren informerer om at arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensing, støy, trafikkfare og annen helsefare, jf. punkt 5 bokstav a i rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Det vises til MD s rundskriv T-2/08 «Om barn og planlegging».

Planområdet er utsatt for støy fra Vestveien og Østveien. «Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442» skal legges til grunn for planarbeidet. Aktuelle avbøtende tiltak må inntegnes på plankartet og nedfelles i planbestemmelsene. Rekkefølgebestemmelsene må sikre at eventuelle støytiltak er etablert før bebyggelsen tas i bruk.

Kommunedirektørens kommentar:

Planbeskrivelse og ROS-analyse er utarbeidet som del av planarbeidet.

Barn og unges interesser ivaretas. Lekeområder i tilknytning til boligbebyggelse er innarbeidet i planforslaget og det legges opp til aktivitet/lek i forbindelse med nytt torg ved planlagt ny sentrumsbebyggelse for kafe, bibliotek, ungdomshus etc.

Foreslåtte areal for regulerte lekeplasser er utenfor støyuutsatte områder. I forbindelse med eventuell etablering av boliger mot Østveien må det vurderes støyreducerende tiltak med tanke på uteoppholdsareal. Støy skal ivaretas ihht til retningslinjer i T-1442.

Det er foretatt en geoteknisk vurdering av områdestabilitet i forbindelse med utarbeiding av områdeplan for Tjøme sentrum. Det framkommer av rapporten at det er påvist kvikkleire nord for området, men fare for større skred er vurdert som lite sannsynlig og områdestabiliteten er vurdert som tilfredsstillende.

- Vestfold fylkeskommune, datert 15.04.2019:

Fylkeskommunen viser til sin uttalelse til oppstart av planarbeid i brev datert 09.05.2016 (tidligere områdeplan for Tjøme sentrum). Fylkeskommunen kommenterer særlig kulturminner med nasjonal og regional verdi. Det påpekes at også lokal kulturminner er like viktig for lokalsamfunnet.

Fylkeskommunen ved Kulturarv informerer om hvilke gårds- og bruksnummer som har bevaringsverdig bebyggelse og som er omfattet av kulturminneloven § 25. Eiendommene må reguleres til hensynssone kulturmiljø med tilhørende bestemmelser. Rodesteinen må merkes på kart og få en bestemmelse om at den ikke skal fjernes eller flyttes.

Tjøme kirke med omgivelser er også et kulturminne som har nasjonal verdi. Det er viktig at kirken dominerer landskapet. Hvis steingjerdet rundt kirken skal inngå i planforslaget, må det reguleres til hensynssone bevaring med tilhørende bestemmelser.

Fylkeskommunen viser til at det er viktig at kommunen får utarbeidet visualiseringer som viser alternative muligheter for utvikling, nye prosjekter sammen med eksisterende bebyggelse, særlig i forhold til verneverdige bygninger og Tjøme kirke spesielt. Dersom det er slik at man fremdeles har planer om å bebygge den grønne kollen vest for kirken vil fylkeskommunene vurdere innsigelse.

Fylkeskommunen foreslår at følgende bestemmelser for hensynssone kulturmiljø innarbeides i bestemmelsene:

- «Bygningene skal bevares og tillates ikke revet. Dersom bygningen totalskades ved brann el. skal den erstattes med nøyaktig kopi. Ved reparasjon og istandsetting av bygning skal eksisterende utforming og fasadeuttrykk bevares og tilbakeføres til tidligere utforming. Karakteristiske og originale bygningsdeler skal bevares. Bygninger kan tilbygges så fremt dette ikke reduserer bygningenes og eiendommenes verneverdi. Eventuelle tilbygg må underordnes og tilpasses den eksisterende bygningen med hensyn til plassering, utforming, størrelse, material- og fargebruk. Nye garasjer skal utformes som tilpassede uthus med utadslående dører. Vernet omfatter også hagene som bør ha tradisjonell vegetasjon. Eldre gjerder, porter, rekkverk og trapper skal bevares. Nye utomhusområder skal etableres på bakkeplan uten bygde konstruksjoner.»
- «Rodesteinen skal bevares og tillates ikke fjernet eller flyttet.»
- «Steingjerdet rundt kirken skal bevares og tillates ikke endret. Steingjerdet skal vedlikeholdes med tradisjonelle metoder.»

Fylkeskommunen minner om meldeplikt for automatisk fredete kulturminner og ber om at denne innarbeides i reguleringsbestemmelsene. Det vises til at Tjøme kirke ligger på kirkested fra middelalderen og at dersom det i forlengelse av arbeid med planen skulle bli behov for infrastrukturtiltak som påvirker kirkestedet, må kulturminnemyndighetene kobles inn i tidlig fase.

Kommunedirektørens kommentar:

Kulturminner i tilknytning til planområdet skal i størst mulig grad ivaretas. I plankartet er det lagt inn hensynssoner for bevaring kulturmiljø og bevaringsverdig bebyggelse markert med tykk strek. Det er innarbeidet hensynssone bevaring for kirkegårdsmur. Rodesteinen er flyttet for oppbevaring, kommunen vil vurdere om den kan tilbakeplasseres. Bestemmelser for bevaringsverdig bebyggelse og elementer og hensynssoner er innarbeidet. Anbefalte bestemmelser fra Fylkeskommunen er vurdert i sammenheng med kommunens egne bestemmelser.

Byggehøyder, volumoppbygging og estetikk i forhold til bevaringsverdig bebyggelse og spesielt Tjøme kirke, er vurdert i planarbeidet. Planlagt ny bebyggelse er vist i illustrasjonsplan og snitt.

- Statens vegvesen, datert 21.03.2019

Statens vegvesen synes det er positivt at det utarbeides plan for Tjøme sentrum. Et attraktivt sentrum vil være med på å styrke sentrum og være til glede for beboerne i området. Det er viktig å ta hensyn til trafikkavvikling og trafiksikkerhet for alle trafikantgrupper. Det bør også legges til rette for uformelle møteplasser.

Statens vegvesen har tidligere uttalt seg til områdeplanen og har hatt flere møter underveis i prosessen. Statens vegvesens synspunkter og uttalelser til denne planen er i hovedsak fortsatt gjeldene for den planen som nå utarbeides.

Kommunedirektørens kommentar:

Merknaden tas til etterretning. Det har vært dialog med Vestfold og Telemark fylkeskommune, som har overtatt ansvaret for fylkesveiene, i planprosessen.

- NVE, datert 05.04.2019

NVE er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjon- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innenfor disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven. Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet

NVE viser til tilgjengelige veiledere og verktøy på www.nve.no/arealplan. Dersom planen vedrører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. NVE vil prioritere å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand i konkrete problemstillinger.

Kommunedirektørens kommentar:

Merknaden tas til etterretning.

- DSB, datert 19.05.2019

DSB viser til at det er Statsforvalteren som skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivaretatt i plansaker. Statsforvalteren har også ansvar for samordning av statlige innsigelser til

kommunale planer. DSB samarbeider med Statsforvalteren og vil gi faglige innspill til Statsforvalteren dersom det er nødvendig. Hvis det likevel er behov for direkte involvering av DSB i plansaken, bes det om at høringsen sendes inn til DSB på nytt med tydelig angivelse av hvilket forhold det bes om DSBs uttalelse til. Det vises til www.dsb.no for DSBs veileder om samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging og veileder om sikkerhet rundt storulykkevirksomheter.

Kommunedirektørens kommentar:

Merknaden tas til etterretning.

- Miljørettet helsevern, datert 11.04.2019

Miljørettet helsevern viser til uttalelser til tidligere områdeplan for Tjøme sentrum og ber om at deres kommentarer til risiko for sjenanse og støy mellom ulike formål som f.eks. bolig, bevertning og næring og trafikkområder og sikkerhet for myke trafikanter, lekeplasser og friområder, tas med og videreføres i den nye planprosessen. Det vises videre til bestemmelser i områdeplanen som ivaretok flere av disse temaene. Miljørettet helsevern ber om at følgende tema ivaretas i planen:

- Bygge- og anleggsstøy: Det vises til støyretningslinjen T-1442 kapittel 4, retningslinjer for begrenning av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet og at denne blir tatt hensyn til i den videre planlegging.
- Vegtrafikkstøy: Planområdet ligger inn mot Østveien og deler av området ligger trolig i gul/rød støysone med tanke på trafikkstøy. Innendørs og utendørs støynivå for boliger (også lekeområder) må tilfredsstillende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 og NS 8175 Lydforhold i bygninger.
- Radon: Området har moderat til lav aktsomhet med tanke på radon. Det må gjøres forbyggende tiltak jf. krav i byggt teknisk forskrift.
- Universell utforming: Prinsipper om universell utforming innendørs og utendørs må legges til grunn og innarbeides i reguleringsbestemmelsene.
- Barn og unges oppvekstvilkår: Det er viktig at det settes av tilstrekkelig areal til barns lek. Lekeplassutstyr må være i tråd med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr. Det må avklares hvem som har ansvar for ettersyn og vedlikehold av lekeplassen.
- Sosiale møteplasser: Utforming av sentrumsområdet blir viktig for å sikre gode sosiale møteplasser for alle aldersgrupper, eventuelt i tilknytning til f.eks. bibliotek og lekeplasser.
- Medvirkning: Naboer og berørte bør inviteres til medvirkning.

Kommunedirektørens kommentar:

Bestemmelser knyttet til støy er medtatt i reguleringsbestemmelsene. Radon og universell utforming ivaretas av krav i byggt teknisk forskrift. Hensyn til barn og unges oppvekstvilkår, sosiale møteplasser og medvirkning er lagt til grunn ved utforming av reguleringsplanen.

- Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne datert 27.03.2019:

Rådet ber om at det planlegges universelt utformede utendørs møte- og oppholdsplasser, samt tilstrekkelig antall HC- parkeringsplasser.

Kommunedirektørens kommentar:

Universell utforming er ivaretatt i planforslaget og av krav i byggt teknisk forskrift.

- Lene og Vebjørn Vestheim, datert 12.02.2019:

I merknaden uttrykkes bekymring for eventuell endring av det tilgjengelige friarealet i området ved Stauperveien og Hudøveien. Området er i flittig bruk til lek og rekreasjon, også etter kirketid. Det vises videre til «byttet» av tomter ved friområdet som er foreslått for kommunen. Dersom det

skulle bli gjennomslag for «byttet» mistes et viktig samlingssted for mange. Skråningen det er foreslått et «bytte» mot, er ulendt og bratt og egner seg ikke for lek eller som et samlingssted man oppsøker i travle hverdager eller for å søke ro etter f. eks begravelser.

Kommunedirektørens kommentar:

Friområdet inngår i detaljregulering for Tjøme sentrum. Området planlegges regulert til friområde med hensynssone bevaring av friluftsliv.

- Stein H. Erichsen, datert 04.06.2019:

Det sendes en innstendig oppfordring til politikere og administrasjon i Færder kommune, om å gi innbyggerne et Tjøme sentrum som gjenspeiler Tjømes tradisjonsrike arkitektur:

- Tjøme bør ikke gis fremmedgjørende arkitektur – og ikke stor høyde.
- Det bør legges til rette for lys på de åpne torgene og tunene, med rikelig med blomster og beplantning som trives i tiltrekkende Tjøme-miljø.
- Bygningene skal være kreativt designet, - å handle eller sitte på utekafe skal gi ro i sjelen og en god følelse av Tjøme slik øya har vært for beboerne i generasjoner.
- Tjøme sentrum skal ikke ha bypreg, det skal være lyst, stedstypisk og trivelig som det meste av Tjøme fortsatt er.

Et bilde av Ormelet er vedlagt merknaden som eksempel på Tjømes vennlige ansikt.

Kommunedirektørens kommentar:

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en positiv utvikling av Tjøme sentrum, og målet må være å bidra til at Tjøme sentrum kan uttrykke Tjømes egenart. Det er utarbeidet bestemmelser for dimensjonering av sentrumsområdet, av torget med omkringliggende bebyggelse og for god material- og fargebruk.

- Per Espen Fjeld, datert 12.03.2020 (innspill etter varslingsfrist)

Per Espen Fjeld viser til en rekke planer og prosjekter for Tjøme, og at dersom alle prosjektene skal realiseres kreves det store investeringer og løpende driftskostnader. Det foreslås mulige innsparinger som også vurderes som praktiske og fornuftige:

Biblioteket:

Det stilles spørsmål ved om Tjøme trenger et bibliotek med den størrelsen det legges opp til. Dagens bibliotek har godt samarbeid med biblioteket i Tønsberg. Dersom man beholder det biblioteket man har i dag, med nødvendige oppussinger og moderniseringer som oppfyller behovet for Tjømes innbyggere, kan man la være å oppføre det store bygget foran polet.

Ungdomsklubb/ kultur-musikk-teater/ småidretter:

Det påpekes at dersom det store bygget foran polet (Tjøme sentrum) ikke bygges, må alle øvrige funksjoner som skulle vært her, løses på en annen måte. Det vises til at det før kommunesammenslåingen var et stort engasjement på Tjøme for et allaktivitetshus, men at denne diskusjonen stoppet opp på grunn av lokaliseringdebatter. Det vises videre til at med tanke om nytt bibliotek i sentrum ville det ikke være plass til noe på Haugsjordet også, og at to store prosjekt vil være for mye. Dersom Tjøme ikke trenger et nytt bibliotek i et nytt bygg, kan et allaktivitetshus på Haugsjordet innfri funksjoner som ungdomsklubb, rom for ulike kulturaktiviteter, innendørs småidretter, garderobes og toaletter for brukere av huset, lysløype (og evt. skatepark) mv. Ungdomsskolen kan benytte rom for kulturaktiviteter og redusere behov for investeringer. Avstand fra ungdomsskolen til et nytt allaktivitetshus på Haugsjordet er et par minutter i gangavstand. Et

samlingssted for kulturaktiviteter bør prioriteres foran et nytt bibliotek. Private aktører f.eks. virksomheter knyttet til trening, fysioterapi, leger etc. bør kunne være interesserte i å etablere seg i et slikt bygg og et samarbeid kan være interessant med tanke på kostnader til investering og drift.

For å gjøre Tjøme mer attraktiv mot barnefamilier og de unge, må planene som settes i gang rette seg mot disse gruppene og ikke mot de godt voksne.

For Tjøme sentrum frigjøres plass dersom det ikke bygges nytt bygg. Det kan legges til rette for utendørs kulturaktivitet, lekeområder kafeer. Tjøme kommune oppfordres til å revurdere hva sentrum er og at alt som skal lages må ligge innenfor denne rammen, og å se faktiske behov og hvor de helst bør plasseres.

Kommunedirektørens kommentar:

«Tjøme sentrum skal være et levende sentrum hvor det skal være trygt å bevege seg for alle trafikanter, gode møte plasser og attraktivt å drive næring/handel, handle og bo.» (- fra varsel om planoppstart.) Detaljreguleringsplanen skal legge til rette for sentrumsformål i Kirkebygda, der et felleshus med f.eks bibliotek, ungdomshus, kafe og lignende kan gi funksjoner i sentrumsområdet.

Det er viktig å bygge opp om senterområder også i kommuner uten en sterk bykjerne. For Tjøme synes viktige funksjoner i og for folks hverdagsliv å være fordelt utover i landskapet. Kirkebygda ligger sentralt plassert mellom ulike funksjoner og områder, og har også tradisjoner som senterområde. Det vil være positivt å få til et nytt fellespunkt/ felleshus ved Kirkebygda, som kan være generasjons- og sjangeroverbyggende, og som kan bidra til å styrke og fornye handelen i området.

Planforslagets hovedgrep

Planforslaget skal legge til rette for at Tjøme sentrum fremstår som et levende sentrum, med muligheter for videreutvikling av eksisterende og nye funksjoner.

For sentrumsområdet ved Tjøme sentrum, der sentrumsfunksjonene er plassert på hver side av hovedvei, har trafiksikkerhet og gode gjennomførbare løsninger for trafikkavvikling vært viktig i planleggingen. Planforslaget legger opp til nye kryssløsninger og nye atkomstveger i området. Samtidig åpner dette for å etablere nye torgarealer sentralt plassert i sentrum.

Sentrum styrkes ved etablering av nye torgareal, på begge sider langs Østveien. På østsiden er det foreslått nytt offentlig torg. Torget vil defineres av eksisterende bebyggelse ved Østveien 665 og 667 og ny bebyggelse i sør og øst. Bebyggelsen skal inneholde sentrumsfunksjoner. I område BFKT2 er det lagt til rette for etablering av ett aktivitetshus som for eksempel kan romme bibliotek, ungdomshus og kafé. Sentrumsfunksjonene henvender seg aktivt mot torget. Torget skal gis en attraktiv utforming med plass for aktivitet, lek og med mulighet for bruk som markeds plass. Det offentlige torgområdet T1 knyttes til torgareal ved Spar, område T2.

Eksisterende boligområder innenfor planområdet foreslås regulert til boligformål. Sør for torgområdet er det tilrettelagt for ny boligbebyggelse i form av leilighetsbygg (område BB). Planforslaget legger også til rette for boligformål i område BFKT1 (Sentrumsgården), BFKT2 (nytt område) BFKT3 (Lindholmveien 1) og område BKT (Korsholmveien 7). Parkering er ivarettatt med et nytt parkeringsområde ved torvområdet (østsiden), ved Sparområdet og ved parkeringsområde ved Korsholmveien.

Dagens eiendomsgrenser for torvområdet foreslås opphevet og avgrensningene av arealformålene er tilpasset ny utforming av Tjøme sentrum. Glassberget er ivarettatt med hensynssone friluftsliv og bevaringsverdig bebyggelse med hensynssone bevaring kulturmiljø. Bebyggelse og uterom skal utformes med hensyn til stedets skala og karakter. Tjøme sentrum skal kunne oppleves som et godt dimensjonert sentrum hele året, både på vinterstid og ved befolkningstoppene i sommermånedene.

Planavgrensningen

Planens avgrensning er utvidet noe i forhold til områdereguleringen som er opphevet. Langs Stauperveien er hele arealet som er avsatt til landbruk, natur og friluftsliv tatt med innenfor planavgrensningen. I områdereguleringen var den vestligste delen ikke med. Eiendommen i krysset Stauperveien/Østveien er også tatt med, for å gi mulighet til evt. tiltak i kryssområdet. I sørøstre del av planområdet ligger Rødskærveien. Deler av den var med i områdeplanen. Det er ikke regulert inn vendehammer i Rødskærveien, men deler av en eiendom vest for veien fungerer som snuområde. For å kunne vurdere snumulighet i ny plan er derfor hele Rødskærveien og eiendommene langs denne forslått lagt inn i planområdet.

Trafikkløsninger og parkering

Trafikksikkerhet og gode løsninger for trafikkavvikling står sentralt i utviklingen av Tjøme sentrum og har vært et fokusområde i planleggingen. Det har vært dialog underveis i planprosessen mellom grunneiere og offentlige myndigheter. Hensyn til alle trafikkgrupper, god tilknytning til kollektivtransport, sentralt plassert kantstopp for buss, trafikksikkerhet ved plassering av leskur, sikt mv. er vurdert i planleggingen. Det er i planforslaget lagt opp til fortau på begge sider av Østveien. På østsiden av Østveien er det eksisterende fortau fram til busstopp ved Pytterønningen, herfra er det g/s-veg til Haug og Grimstad. På vestsiden av Østveien er det planlagt fortau fram til snarveg ved Oskjærveien.

Parkeringsdekning skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende arealdel. Parkeringskrav for Færder kommune er under vurdering i forbindelse med revisjon av kommuneplanens arealdel. For sentrumsområdene ved Tjøme sentrum vil det trolig vurderes lavere krav enn for tiliggende boligbebyggelse. Parkering kan etableres utenfor eget område jf. kommuneplanens arealdel. Det kan tilrettelegges for parkeringskjeller under terreng i områdene BB, BFKT2, P1 og KV3.

Estetikk og landskapsvirkning

Hensyn til landskap og topografi er ivaretatt i planforslaget. Den planlagte bebyggelsen innordner seg landskapet (fjernvirkning) og det er redegjort for planforslagets nærvirkning i vedlagte terrengsnitt.

Ny bebyggelse og uterom skal utformes med hensyn til stedets skala og karakter. Tjøme sentrum skal kunne oppleves som et godt dimensjonert sentrum hele året, på vinterstid og ved befolkningstoppene i sommermånedene. Detaljreguleringsplanen legger opp til relativ lav byggehøyde og krav til saltak for den nye sentrumsbebyggelsen sentralt i området. Bebyggelsen skal gis en helhetlig utforming med hensyn til volumoppbygging, farge- og materialbruk. Tre skal være hovedmateriale i fasader. Det er lagt inn egne bestemmelser for å regulere bruk av skilt og lys innenfor planområdet. Skilt med stedsinformasjon skal tilpasses skiltmal for nasjonalparklandsbyer- og kommuner.

For bebyggelse i eksisterende boligområder er reguleringsbestemmelsene lagt tett opp til eksisterende størrelser i områdene. Garasjer og uthus i områdene BF1 – 5, BK og TF på inntil 50m2 BYA kan tillates oppført utenfor byggegrense.

Lek og uteoppholdsareal

Lekeplassene L1 - 2 vurderes som gode med hensyn til lokalisering, solforhold, trafikksikkerhet og avstand til nye og eksisterende boliger. Lekeplassene vurderes som trygge og plassert med god avstand til Østveien (støy og støv). Lekeplass ved Rødskjærveien skal gjerdes inn mot vei.

Det er et ønske om at torget skal opparbeides med soner for lek og aktivitet som kan være med å gi attraktivitet til torget. Det nye sentrumstorget i område T1 vil være i gul støysone. Torget er planlagt med en åpen side ut mot Østveien. Ved planlegging og opparbeiding av torgområdet blir det viktig å ha et godt grunnlag (f.eks. støysonekart) slik at det kan innarbeides egnede soner for lek og opphold.

Uteoppholdsarealer skal være i samsvar med kommuneplanens arealdel, unntatt for bebyggelsen helt ved Tjøme sentrum, hvor krav til felles MUA tillates være minimum 20m² i felt BB, BFKT1 og BFKT2.

Kulturminner og kulturmiljø

I forbindelse med planarbeidet er det foretatt en vurdering av kulturminner og objektenes verneverdi.

I planbeskrivelsen pkt 6.20 er vurderingen av de ulike kulturminnene beskrevet. Bevaringsverdig bebyggelse med tilhørende uteareal er ivaretatt på plankart og i bestemmelser. Ivaretagelse av kulturminner og kulturmiljøer er også beskrevet i kommunedirektørens kommentarer til Fylkeskommunens merknad til planoppstart tidligere i saksfremlegget.

Støy

Deler av planområdet er innenfor rød og gul støysone. Områder langs Østveien er i rød sone, nord for sentrumsområdet går rød sone enkelte steder inn over bebyggelsen. I sentrumsområdet er rød sone utenfor byggegrense. Deler av ny bebyggelse vil kunne komme i gul sone og det vil da være behov for støyreducerende tiltak i fasader og innglasset balkonger for enkelte av boligene. For å oppfylle krav til uteoppholdsarealer kan det bli aktuelt å etablere støyreducerende tiltak for deler av uterom mot Østveien, jf. bestemmelsene pkt. 4.2.

Grunnforhold

Områdestabiliteten ved Tjøme sentrum er vurdert som tilfredsstillende, jf. geoteknisk vurdering. Det er påvist kvikkleire nord for området, men faren for et større skred er vurdert som lite sannsynlig.

Lokalstabilitet skal ivaretas i hver enkelt byggesøknad.

Grøntområder og naturmangfold

Planforslaget omfatter det lokalt verdifulle grøntområdet, Glassberget. I planforslaget er området avsatt til friområde med hensynssone friluftsliv i samsvar med kommuneplanens arealformål.

Det er ikke vist naturtyperegistreringer eller arter av nasjonal forvaltningsinteresse innenfor planområdet. Utbyggingen vurderes heller ikke å medføre nevneverdige konsekvenser for naturmangfoldet utenfor/i nærheten av planområdet. Fullstendig vurdering av planforslaget i forhold til naturmangfoldlovens §§ 8-12 er beskrevet i planbeskrivelsen pkt 6.19.

Risiko og sårbarhetsanalyse

ROS-analyse foreligger og i planforslaget er det, etter kommunedirektørens vurdering, hensyntatt og foreslått forsvarlige løsninger på de utfordringer som fremkommer i analysen.

Kommunalteknisk plan

Kommunalteknisk plan foreligger og er godkjent av drifts- og anleggsseksjonen.

Medvirkning

I tillegg til den lovpålagte medvirkningen ved å varsle om oppstart av arbeid med reguleringsplan har Færder kommune hatt kontakt og møter med de mest berørte grunneierne innenfor planforslaget. Hensikten med møtene har vært å utveksle informasjon, planer og synspunkter for utvikling av sentrumsområdet. Ved utarbeidelse av planforslaget har kommunen søkt å imøtekomme ønskene fra grunneierne, samtidig som andre hensyn, spesielt trafiksikkerhet, er ivaretatt.

Folkehelse

Planforslaget vurderes som positivt for folkehelsen. Det skal bli tryggere å bevege seg som gående og på sykkel i sentrum. Et attraktivt torv med soner for aktivitet og lek vil også kunne gi flere lyst til å være mere utendørs og til å være mer aktive.

Konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget på en god måte legger til rette for at Tjøme sentrum kan bli et levende sentrum hvor det er trygt å bevege seg for alle trafikanter, hvor det er gode møteplasser og hvor det er attraktivt å drive næring/handel, handle og bo.

Kommunedirektøren anbefaler at forslag til detaljregulering nr. 2018007 *Tjøme sentrum* datert 01.07.2021 med tilhørende bestemmelser av samme dato, legges ut til offentlig ettersyn.