



Saksbehandler: Elise Westgaard  
Telefon:  
Kommuneutvikling

## Tjøme sentrum - Detaljregulering nr. 2018007 - Ny 1.gangsbehandling

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Klima og miljøråd	04.03.2024	009/24
Råd for personer med funksjonsnedsettelse	04.03.2024	009/24
Eldreråd	04.03.2024	006/24
Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø	06.03.2024	021/24

### Kommunedirektørens innstilling

1. Forslag til detaljregulering nr. 2018007 Tjøme sentrum, datert 01.07.2021, sist revidert 01.02.2024, med tilhørende bestemmelser av samme dato, legges ut til offentlig ettersyn jf. 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 jf. pbl. §§ 11-17 og 12-14.
3. Det varsles samtidig om oppstart av arbeidet med utbyggingsavtale, jf. pbl. kap. 17.

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

### Innkome forslag:

**Protokolltilførsel**, foreslått av Joachim Bræk Poppe-Holmdahl, Venstre

Venstre ønsker at administrasjonen skal vurdere følgende:

Maks byggehøyde på bestemmelseområdene #4 - #13 reduseres tilsvarende en etasje.  
Det kan tillates flate tak på alle bygg om det etableres "grønne tak" med vegetasjon som kan absorbere og fordrøye regnvann.

Bygg med flate tak, skal ha "grønne tak" med vegetasjon som kan absorbere og fordrøye regnvann.

Det reguleres for boliger i tillegg til forretning, kontor og tjenesteyting også på "Spar-bygget". Her tillates det også høyere bygg tilsvarende #3.

**Protokolltilførsel**, foreslått av Joachim Bræk Poppe-Holmdahl, Venstre  
Venstre ønsker at administrasjonen skal vurdere følgende:

Plantegninger, snitt og illustrasjoner som skal følge med, skal målsettes og fremstilles med riktige proposjoner og målestokk.

Det reguleres kun inn gang og sykkeltrasé på østsiden av Østveien.

De to torgene på hver side av Østveien skal utformes slik at det fremstår som et sammenhengende torg, uten fortauskanter som kan være til hinder for fremkommelighet med rullestol etc.

**Nytt punkt 2 Del av planområde tas ut**, foreslått av Pål Ese, Høyre

Av hensyn til nærings- og forretningsvirksomheten på Østveien 658 (gbnr. 218/84) og den verneverdige bebyggelsen på Østveien 664 (gbnr. 218/28) og Østveien 660 (gbnr. 218/29), tas fortausløsningen på vestsiden av Østveien ut av forslag til detaljregulering Tjøme sentrum for strekningen fra krysset Korsholmveien-Østveien og nordover. Plankartet oppdateres før sluttbehandling.

**Forslag til endring/Protokolltilførsel**, foreslått av Tone Evy Kalheim, Felleslista Rødt/Sosialistisk Venstreparti

Totalantallet boenheter reduseres i høyde slik at for #2+#3 reduseres til 1 etg. over næringsdel . #11 #12 og #13 reduseres med 1 etg.

**Protokolltilførsel fra Arbeiderpartiet**, foreslått av Karen Tone Lie, Arbeiderpartiet

Arbeiderpartiet ønsker primært at bebyggelsen i fire etasjer reduseres til tre, fortsatt med saltak

**Protokolltilførsel 2 fra Arbeiderpartiet**, foreslått av Karen Tone Lie, Arbeiderpartiet

Det etterspørres figurer, som bedre illustrerer hvordan den nye bebyggelsen vil se ut i forhold til omgivelsene, til høringen.

Råd for personer med funksjonsnedsettelse 04.03.2024:

**Behandling:**

Rune Johansen foreslo:

Universell utforming og livsløpsstandard må ivaretas ved planlegging av uteområder, boliger og bygg til tjenesteyting og næringsvirksomhet.

Forslaget enstemmig vedtatt.

**RMNF- 009/24 Vedtak:**

Universell utforming og livsløpsstandard må ivaretas ved planlegging av uteområder, boliger og bygg til tjenesteyting og næringsvirksomhet.

Eldreråd 04.03.2024:

## **Behandling:**

Elin Strandlig foreslo:

Eldrerådet ser positivt på videreutvikling av Tjøme sentrum, men ser med bekymring på manglende søkelys på den eldre generasjonen i forslag til detaljregulering av Tjøme sentrum. Situasjonen i Færder kommune er at det allerede er flere eldre enn yngre innbyggere. På landsbasis vil dette skjæringspunktet være i 2040. Færder er derfor allerede i en utfordrende situasjon hvor en aldrende befolkning allerede presser på kommunens tjenesteyting.

Kommunen har vårhalvåret 2024 satt i gang en prosess for å møte dagens og framtidens utfordringer i kommunens bo- og nærmiljøer. Hovedmålet er at alle skal ha en egnet bolig i et bo- og nærmiljø hvor de føler trygghet og tilhørighet, og hvor målet er at eldre skal bo lenger tid i eget hjem. Eldrerådet er spørrende til om utviklingen av Tjøme sentrum og planen som nå er fremlagt til politisk behandling er i samsvar med nevnte mål.

Nasjonale føringer viser til viktigheten av aldersvennlig stedsutvikling. Dette inkluderer alle aldersgrupper og kan være et viktig bidrag for å forebygge utenforskap og inaktivitet. Ensomhet blant både unge og eldre er en kjent negativ faktor i samfunnet i dag. Et nærmiljø bør invitere til et mangfold av gode møteplasser, og forebyggende tiltak på tvers av generasjoner. I de tekstdokumentene som ligger vedlagt 1. gangs behandling av Tjøme sentrum er vektlegging av aldersvennlige møte- og aktivitetsplasser stort sett fraværende.

Frivillighetssentralen bør desentraliseres ut i kommunen som eksempelvis en lokal frivillighetsbase under den sentrale frivillighetssentralen i kommunen. Det meldes at frivillighetssentralen fungerer i dag meget bra på Tjøme, og bør videreføres og videreutvikles. Et servicebygg, som det gamle kommunehuset fungerer som i dag, er de eldre på Tjøme redd for å miste. Legesenter, fysioterapi, bibliotek, kafe og møtelokaler/samfunnshus samlet i et bygg ønskes ivaretatt videre. Servicetjenester og kommunale helsetjenester må inkluderes på lik linje med næringsutvikling.

## **Oppsummering**

Eldrerådet ber om at videre prosess med Tjøme sentrum vektlegger aldersvennlige møteplasser og grønne uteområder/parkområder gjerne med lekeplasser for barn. Eldre må inkluderes som en målgruppe og sees som en ressurs i møte med en ønsket vekst av en yngre befolkning på øya. Det bør vektlegges ulike type boliger for eldre og yngre i ulike prisklasser, i tillegg til fysiske møteplasser, utendørs og innendørs, på tvers av alder, interesser og funksjonsnivå. Videreutviklingen av sentrum med bebyggelse må legge til rette for universell utforming med grønne lunger og parkanlegg. Antall parkeringsplasser på bakkeplan bør begrenses til et minimum for å forebygge uønskede hendelser, og unødvendig trafikkstøy. Det bør vektlegges grøntområder med parkanlegg, gangveier, sitteplasser og lekeplasser i sentrumsområdet som inviterer til møteplasser mellom innbyggerne på tvers av aldersgrupper. Det bør tilrettelegges for et servicebygg som er generasjonsovergripende. Forlaget ble enstemmig vedtatt.

## **ER- 006/24 Vedtak:**

Eldrerådet ser positivt på videreutvikling av Tjøme sentrum, men ser med bekymring på manglende søkelys på den eldre generasjonen i forslag til detaljregulering av Tjøme sentrum. Situasjonen i Færder kommune er at det allerede er flere eldre enn yngre innbyggere. På landsbasis vil dette skjæringspunktet være i 2040. Færder er derfor allerede i en utfordrende situasjon hvor en aldrende befolkning allerede presser på kommunens tjenesteyting.

Kommunen har vårhalvåret 2024 satt i gang en prosess for å møte dagens og framtidens utfordringer i kommunens bo- og nærmiljøer. Hovedmålet er at alle skal ha en egnet bolig i et bo- og nærmiljø hvor de føler trygghet og tilhørighet, og hvor målet er at eldre skal bo lenger tid i eget

hjem. Eldrerådet er spørrende til om utviklingen av Tjøme sentrum og planen som nå er fremlagt til politisk behandling er i samsvar med nevnte mål.

Nasjonale føringer viser til viktigheten av aldersvennlig stedsutvikling. Dette inkluderer alle aldersgrupper og kan være et viktig bidrag for å forebygge utenforskap og inaktivitet. Ensomhet blant både unge og eldre er en kjent negativ faktor i samfunnet i dag. Et nærmiljø bør invitere til et mangfold av gode møteplasser, og forebyggende tiltak på tvers av generasjoner. I de tekstdokumentene som ligger vedlagt 1. gangs behandling av Tjøme sentrum er vektlegging av aldersvennlige møte- og aktivitetsplasser stort sett fraværende.

Frivillighetssentralen bør desentraliseres ut i kommunen som eksempelvis en lokal frivillighetsbase under den sentrale frivillighetssentralen i kommunen. Det meldes at frivillighetssentralen fungerer i dag meget bra på Tjøme, og bør videreføres og videreutvikles. Et servicebygg, som det gamle kommunehuset fungerer som i dag, er de eldre på Tjøme redd for å miste. Legesenter, fysioterapi, bibliotek, kafe og møtelokaler/samfunnshus samlet i et bygg ønskes ivaretatt videre. Servicetjenester og kommunale helsetjenester må inkluderes på lik linje med næringsutvikling.

### **Oppsummering**

Eldrerådet ber om at videre prosess med Tjøme sentrum vektlegger aldersvennlige møteplasser og grønne uteområder/parkområder gjerne med lekeplasser for barn. Eldre må inkluderes som en målgruppe og sees som en ressurs i møte med en ønsket vekst av en yngre befolkning på øya. Det bør vektlegges ulike type boliger for eldre og yngre i ulike prisklasser, i tillegg til fysiske møteplasser, utendørs og innendørs, på tvers av alder, interesser og funksjonsnivå. Videreutviklingen av sentrum med bebyggelse må legge til rette for universell utforming med grønne lunger og parkanlegg. Antall parkeringsplasser på bakkeplan bør begrenses til et minimum for å forebygge uønskede hendelser, og unødvendig trafikkstøy. Det bør vektlegges grøntområder med parkanlegg, gangveier, sitteplasser og lekeplasser i sentrumsområdet som inviterer til møteplasser mellom innbyggerne på tvers av aldersgrupper. Det bør tilrettelegges for et servicebygg som er generasjonsovergrepene.

Klima og miljøråd 04.03.2024:

### **Behandling:**

Saken ble drøftet.

Forslag til uttalelse fra Erik Holmelin (H) etter innspill fra rådets medlemmer:

- Klima- og miljørådet ber om at utbygging skjer i henhold til kommunens klima- og energiplan.

Forslag til uttalelse enstemmig vedtatt.

### **KR- 009/24 Vedtak:**

Klima- og miljørådet ber om at utbygging skjer i henhold til kommunens klima- og energiplan.

Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø 06.03.2024:

### **Behandling:**

Protokolltilførsel, foreslått av Joachim Bræk Poppe-Holmdahl, Venstre

Venstre ønsker at administrasjonen skal vurdere følgende:

Maks byggehøyde på bestemmelseområdene #4 - #13 reduseres tilsvarende en etasje.

Det kan tillates flate tak på alle bygg om det etableres "grønne tak" med vegetasjon som kan

absorbere og fordrøye regnvann.

Bygg med flate tak, skal ha "grønne tak" med vegetasjon som kan absorbere og fordrøye regnvann.

Det reguleres for boliger i tillegg til forretning, kontor og tjenesteyting også på "Spar-bygget". Her tillates det også høyere bygg tilsvarede #3.

Protokolltilførsel, foreslått av Joachim Bræk Poppe-Holmdahl, Venstre  
Venstre ønsker at administrasjonen skal vurdere følgende:

Plantegninger, snitt og illustrasjoner som skal følge med, skal målsettes og fremstilles med riktige proposjoner og målestokk.

Det reguleres kun inn gang og sykkeltrasé på østsiden av Østveien.

De to torgene på hver side av Østveien skal utformes slik at det fremstår som et sammenhengende torg, uten fortauskanter som kan være til hinder for fremkommelighet med rullestol etc.

Nytt punkt 2 Del av planområde tas ut, foreslått av Pål Ese, Høyre  
Av hensyn til nærings- og forretningsvirksomheten på Østveien 658 (gbnr. 218/84) og den verneverdige bebyggelsen på Østveien 664 (gbnr. 218/28) og Østveien 660 (gbnr. 218/29), tas fortausløsningen på vestsiden av Østveien ut av forslag til detaljregulering Tjøme sentrum for strekningen fra krysset Korsholmveien-Østveien og nordover. Plankartet oppdateres før sluttbehandling.

Forslag til endring/Protokolltilførsel, foreslått av Tone Evy Kalheim, Felleslista Rødt/Sosialistisk Venstreparti  
Totalantallet boenheter reduseres i høyde slik at for #2+#3 reduseres til 1 etg. over næringsdel .  
#11 #12 og #13 reduseres med 1 etg.

Protokolltilførsel fra Arbeiderpartiet, foreslått av Karen Tone Lie, Arbeiderpartiet  
Arbeiderpartiet ønsker primært at bebyggelsen i fire etasjer reduseres til tre, fortsatt med saltak

Protokolltilførsel 2 fra Arbeiderpartiet, foreslått av Karen Tone Lie, Arbeiderpartiet  
Det etterspørres figurer, som bedre illustrerer hvordan den nye bebyggelsen vil se ut i forhold til omgivelsene, til høringen.

Ungdomsrådet har gitt følgende uttalelse i saken:

"Ungdomsrådet ønsker flere møteplasser for sosiale aktiviteter for ungdommer. For eksempel et lokale som Fritid Færder kan bruke. Eller en møteplass inne/ ute med tilgang på stikkontakter, hvor man kan møtes når butikkene eller senteret er åpent. Det er viktig at ungdommer har et sted å være på fritiden og ikke er ensomme og føler seg alene. I tillegg ønsker vi flere planter, trær og blomster på torvet.

Ungdomsrådet ønsker også flere sitteplasser på torvet, og benker med tak og mulighet for skygge."

Virksomhetsleder A. Mæland orienterte i saken.

Votering

P. Eses forslag enstemmig vedtatt.

T. Kalheims forslag falt med 9 mot 2 stemmer (FRSV).

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

#### **PTM- 021/24 Vedtak:**

##### **Kommunedirektørens innstilling**

1. Forslag til detaljregulering nr. 2018007 Tjøme sentrum, datert 01.07.2021, sist revidert 01.02.2024, med tilhørende bestemmelser av samme dato, legges ut til offentlig ettersyn jf. plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11 med følgende endring:  
Av hensyn til nærings- og forretningsvirksomheten på Østveien 658 (gbnr. 218/84) og den verneverdige bebyggelsen på Østveien 664 (gbnr. 218/28) og Østveien 660 (gbnr. 218/29), tas fortausløsningen på vestsiden av Østveien ut av forslag til detaljregulering Tjøme sentrum for strekningen fra krysset Korsholmveien-Østveien og nordover.  
Plankartet oppdateres før sluttbehandling.
2. Kommunedelplan for Tjøme sentrum, vedtatt 08.10.2008, og den del av reguleringsplan Østjordnet BBL, planID T34 som overlappes av ny detaljregulering, oppheves jf. pbl. §§ 11-17 og 12-14.
3. Det varsles samtidig om oppstart av arbeidet med utbyggingsavtale, jf. pbl. kap. 17.

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

Protokolltilførsel fra Venstre ved J.B. Poppe-Holmdahl:

Venstre ønsker at administrasjonen skal vurdere følgende:

Maks byggehøyde på bestemmelseområdene #4 - #13 reduseres tilsvarende en etasje.

Det kan tillates flate tak på alle bygg om det etableres "grønne tak" med vegetasjon som kan absorbere og fordrøye regnvann.

Bygg med flate tak, skal ha "grønne tak" med vegetasjon som kan absorbere og fordrøye regnvann.

Det reguleres for boliger i tillegg til forretning, kontor og tjenesteyting også på "Spar-bygget". Her tillates det også høyere bygg tilsvarende #3.

Plantegninger, snitt og illustrasjoner som skal følge med, skal målsettes og fremstilles med riktige proposjoner og målestokk.

Det reguleres kun inn gang og sykkeltrasé på østsiden av Østveien.

De to torgene på hver side av Østveien skal utformes slik at det fremstår som et sammenhengende torg, uten fortauskanter som kan være til hinder for fremkommelighet med rullestol etc.

Protokolltilførsel fra Arbeiderpartiet ved K. Lie:

Arbeiderpartiet ønsker primært at bebyggelsen i fire etasjer reduseres til tre, fortsatt med saltak.

Det etterspørres figurer, som bedre illustrerer hvordan den nye bebyggelsen vil se ut i forhold til

omgivelsene, til høringen.

Protokolltilførsel fra FRSV ved T. Kalheim:

Totaltallet boenheter reduseres i høyde slik at for #2+#3 reduseres til 1 etg. over næringsdel .  
#11 #12 og #13 reduseres med 1 etg.

**Vedlegg:**

Plankart  
Bestemmelser  
Planbeskrivelse  
ROS-analyse  
Illustrasjonsplan Tjøme sentrum  
Illustrasjonsplan Tjøme sentrum øst  
3D illustrasjoner Tjøme sentrum øst  
Snitt A-D Tjøme sentrum øst  
Inspirasjonstavle  
Uttalelser offentlig ettersyn oppsummert og kommentert  
Uttalelser til offentlig ettersyn - Sammenslått  
Blågrønn faktor offentlig torg  
Blågrønn faktor Tjøme sentrum øst  
Støyutredning Sweco 2022  
Geoteknisk rapport  
Uttalelse til kommunalteknisk plan  
Notat rammeplan VA  
Overvannshåndtering Tjøme Sentrum  
VA-kart  
Kommunaltekniskplan  
Vurdering konsekvensutredning  
Plankart - tidligere planforslag  
Saksfremlegg HFK-sak 264/21  
Opphevet områdeplan  
Klimagassberegninger - 2018007 Tjøme Sentrum

Tegninger/øvrige saksdokumenter er tilgjengelige på kommunens hjemmeside.

**Kortversjon**

Færder kommune har utarbeidet planforslag for Tjøme sentrum i samarbeid med Børve Borchsenius Arkitekter AS og Vårdal arkitekter AS. 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 for Tjøme sentrum som tidligere har vært ute til offentlig ettersyn er nå revidert på bakgrunn av uttalelser til offentlig ettersyn og innspill i dialogmøter. De største endringene er gjort på østsiden av sentrumsområdet. Kommunen har samarbeidet med grunneiere for å utarbeide et attraktivt og funksjonelt sentrum.

Sentrumsområdet foreslås regulert til bolig, forretning, kontor og offentlig eller privat tjenesteyting. Samtidig reguleres det torgareal og lekeplasser. Ettersom det er sentrumsfunksjoner på begge sider av Østveien foreslås det torgarealer på begge sider av veien for å binde sentrumsområdet sammen. Eksisterende boligbebyggelse er ivaretatt i planforslaget. Det legges til rette for nye boliger i form av leiligheter på østsiden av Østveien.

Trafikksikkerhet har vært viktig i planarbeidet. Planforslaget legger opp til nye fortau- og kryssløsninger og nye avkjørsler i området. Det reguleres fortau på begge sider av Østveien.

Glassberget inngår i planområdet og er foreslått regulert til friområde med hensynssone bevaring friluftsliv i samsvar med kommuneplanens arealdel. Det tillates områdelekeplass i friområdet. Det er avsatt tre områder for nærlekeplass i planområdet. I tillegg kan det tilrettelegges for lek på nytt torg. Bevaringsverdig bebyggelse og kulturminner i området er ivaretatt med hensynssone



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 klagen 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.

Det ble deretter utarbeidet planforslag for Tjøme sentrum. Hovedutvalg for kommunalteknikk vedtok 17.11.2021 følgende i HFK-sak 264/21:

*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.*

Planforslaget for detaljregulering for Tjøme sentrum ble lagt ut til offentlig ettersyn 10.12.2021, med frist for å avgi uttalelse 08.04.2022. Det ble mottatt 22 uttalelser til offentlig ettersyn. I perioden etter offentlig ettersyn har administrasjonen hatt flere møter med ulike aktører som har interesser innenfor Tjøme sentrum. Flere av aktørene har uttrykt ønske om endringer i den foreslåtte løsningen på østsiden av Østveien. For å sikre at planen faktisk blir realisert, mente kommunedirektøren at det var behov for å gjøre endringer i planforslaget. Det ble derfor lagt frem en prinsippsak for politisk behandling for å avklare overordnede prinsipper og føringer for det videre planarbeidet.

Prinsippsak ble behandlet av formannskapet 19.04.2023 (FS-sak 056/23) og følgende ble vedtatt:

*Kommunedirektøren viderefører arbeid for å endre foreliggende forslag til detaljreguleringsplan for Tjøme sentrum.*

1. Arbeidet skal skje i løpende dialog med næringsinteressene og grunneierne i og inntil planområdet.

2. Endringene skal omfatte:

- Større areal til utbyggingsformål
- Større torvareal
- Parkering under bakkenivå
- Boliger
- Adkomster rundt utbyggingsformålet

3. Administrasjonen bes om å utrede høyder i området inntil ordinære 4 etasjer og saltak.

4. Det gjennomføres en ny åpen høring av det reviderte forslaget. Høringsuttalelsene både fra den første høringen og fra den nye høringen legges fram for hovedutvalget når saken skal behandles.

Vedtakspunktene er fulgt opp i foreliggende planforslag. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

### **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 for Østjordnet BBL, 31.05.1991.

Kommuneplanens arealdel for Færder kommune 2023-2035, vedtatt 06.09.2023.

### **Vurderinger**

#### Uttalelser

Det ble mottatt 9 uttalelser i forbindelse med varsling av planoppstart. I tillegg til én uttalelse etter uttalefristen. Uttalelsene er oppsummert og kommentert i planbeskrivelsen og i saksfremlegg for tidligere 1.gangsbehandling av planforslag for Tjøme sentrum. Planbeskrivelse og saksfremlegget er vedlagt. Ettersom planforslag for Tjøme sentrum tidligere har vært til offentlig ettersyn, vurderer kommunedirektøren at det er mest hensiktsmessig å kommentere uttalelsene som kom inn til offentlig ettersyn i denne saken. Uttalelsene er oppsummert og kommentert av kommunedirektøren i eget vedlegg. Alle uttalelsene ligger også i sin helhet som vedlegg til saken. Sentrale temaer i uttalelsene er:

- Støy.
- Hensyn til kirken og kirkegården.
- Hensyn til barn og unge.
- Kulturminner.
- Parkeringskrav.
- Trafikksikkerhet.
- Ønske om større torgareal og bibliotek.
- Varelevering for Sparbutikken.
- Ønske om både flere og færre parkeringsplasser.
- Spørsmål om det er behov for fortau på begge sider av Østveien.

#### Forholdet til overordnet plan

I kommuneplanens arealdel er planområdet avsatt til sentrumsformål, boligbebyggelse, LNF-formål, grav- og urnelund, parkering og vei. Samtidig er det avsatt hensynssone for friluftsliv og faresone for ras og skred.

Planforslaget er i hovedsak i samsvar med kommuneplanens arealdel, med unntak av gbnr. 254/31 og gbnr. 254/37. De aktuelle eiendommene er i kommuneplanens arealdel avsatt til boligbebyggelse, og i planforslaget foreslås de regulert til kombinert formål for boligbebyggelse, forretning, kontor og offentlig og privat tjenesteyting. Det er vurdert at dette kan aksepteres fordi eiendommene hører naturlig til sentrumsområdet. Samtidig medfører det en mer helhetlig og sammenhengende utbygging. Det er også vurdert at dette ikke utløser krav om konsekvensutredning. Se begrunnelse lengre ned i saksfremlegget.

#### Oppfølging av prinsippvedtaket

I prinsipp-saken (FS-sak 056/23) ble det vedtatt følgende overordnede føringer og prinsipper for videre planarbeid:

*Kommunedirektøren viderefører arbeid for å endre foreliggende forslag til detaljreguleringsplan for Tjøme sentrum.*

*1. Arbeidet skal skje i løpende dialog med næringsinteressene og grunneierne i og inntil planområdet.*

*2. Endringene skal omfatte:*

- Større areal til utbyggingsformål*
- Større torvareal*
- Parkering under bakkenivå*
- Boliger*
- Adkomster rundt utbyggingsformålet*

*3. Administrasjonen bes om å utrede høyder i området inntil ordinære 4 etasjer og saltak.*

*4. Det gjennomføres en ny åpen høring av det reviderte forslaget. Høringsuttalelsene både fra den første høringen og fra den nye høringen legges fram for hovedutvalget når saken skal behandles.*

For å følge opp vedtakspunkt 1 inviterte administrasjonen alle næringsinteressene og grunneierne i og inntil planområdet til dialogmøte. Administrasjonen hadde 9 dialogmøter vår/sommer 2023. Det ble deretter klart at flere av grunneierne på østsiden av Østveien ønsket å samarbeide om å lage et planforslag for den delen av planområdet. Dette har resultert i det reviderte planforslaget som legges frem til ny 1.gangsbehandling.

Første kulepunkt i vedtakspunkt 2 er at endringene skal omfatte større areal til utbyggingsformål. I tidligere planforslag var det regulert 5,23 daa til ny bebyggelse på østsiden av Østveien. I revidert planforslag er det regulert 6,45 daa til ny bebyggelse. Det vil si at første kulepunkt anses som oppfylt.

Andre kulepunkt omhandler større torgareal. I tidligere planforslag var det regulert 0,63 daa til offentlig torg. I revidert planforslag er det regulert 1,1 daa til offentlig torg. Det vil si en økning på 0,47 daa. Kulepunktet anses dermed som oppfylt.

Tredje kulepunkt omhandler at endringen skal omfatte parkering under bakkenivå. I revidert planforslag legges det opp til at all parkering for ny boligbebyggelse skal legges i parkeringskjeller. Øvrig parkering vil være på terreng og i deler av 1. etasje innenfor BFKT2. Kommunedirektøren vurderer at parkering er løst på en god måte i planforslaget.

Fjerde kulepunkt om at endringen skal omfatte boliger er oppfylt. Det legges opp til 66 nye boenheter innenfor BFKT1-2.

Femte kulepunkt om at adkomster skal være rundt utbyggingsformålet er oppfylt. Det vil være én adkomstvei inn til det nye byggeområdet BFKT1-2 og adkomstveien går rundt BFKT2.

For å følge opp vedtaks punkt 3 om å utrede høyder i området med inntil 4 ordinære etasjer og saltak, har administrasjonen i samarbeid med arkitekt kommet frem til et prosjekt som etter kommunedirektørens syn er godt tilpasset sentrumsområdet. Hoveddel av bebyggelsen skal oppføres med saltak, mens der bebyggelsen trapper ned mot Østveien tillates det flate tak. For deler av bebyggelsen er maksimale bygge- og kotehøyder satt slik at det kan bygges inntil 4 etasjer, hvor 1.etasje skal være til forretning, kontor eller offentlig og privat tjenesteyting, mens de øvrige etasjene kan være til boligbebyggelse.

For å følge opp vedtaks punkt 4 vil revidert planforslag legges ut til nytt offentlig ettersyn dersom dette vedtas. Høringsuttalelsene til planoppstart ble kommentert i forrige behandling av plansaken og i planbeskrivelsen. Saksfremlegg og planbeskrivelse er vedlagt. Høringsuttalelsene til tidligere offentlig ettersyn er kommentert i eget vedlegg og alle uttalelsene er i sin helhet lagt ved planforslaget.

#### Planforslagets hovedgrep

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

For sentrumsområdet, der sentrumsfunksjonene er plassert på hver side av hovedvei, har trafikksikkerhet og gode gjennomførbare løsninger for trafikkavvikling vært viktig i planleggingen. Planforslaget legger opp til nye kryssløsninger og nye adkomstveier 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 ny bebyggelse i nord, sør og øst. Bebyggelsen skal inneholde sentrumsfunksjoner. 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 o\_TO1 knyttes til torgareal ved Spar, felt TO2.

Det kan også legges til at Vinmonopolet, som i dag holder til i Tjøme sentrum, vil kunne få nye lokaler i den nye bebyggelsen. Vinmonopolet har flere ganger uttrykt misnøye med dagens lokaler som er for små og har svært lite lagringsplass. De har derfor sett etter egnede lokaler andre steder. Kommunedirektøren mener det er ønskelig at Vinmonopolet fortsatt skal være etablert i Tjøme sentrum og mener det er viktig at reguleringsplanen legger til rette for at dette fremdeles vil være mulig. Det vil av samme grunn også være viktig med fremdrift i planprosessen og deretter i byggeprosessen.

#### Revideringer i nytt planforslag

Foreliggende planforslag er revidert og det er gjort følgende endringer i plankartet:

- Sentrumsområdet på østsiden av Østveien er endret ved at det er større utbyggingsareal, større torg og flere parkeringsplasser, herunder i parkeringskjeller.
- Det er regulert inn gul og rød støysone.
- Deler av feltene med annen veggrunn – tekniske anlegg ved krysset Østveien/Lindholmveien/Stauperveien er endret til annen veggrunn – grøntanlegg.
- Byggegrense og antall innkjørsler for FKT (Spar) er endret i samsvar med tilbakemelding.
- Tidligere BKT er endret til BFKT3 for å inkludere forretning i kombinert formålet.
- Veilinjene for gang- og sykkelvei ved kirken er endret slik at adkomst til parkeringen utenfor kirken fortsatt vil være mulig. Dette for å imøtekomme innspill fra kirken.
- Parkeringsplassen på vestsiden av Korsholmveien er endret fra privat til offentlig.
- Gbnr. 218/117 er tatt ut av hensynssone H570\_2 for bevaring av kulturmiljø etter

innspill.

I bestemmelsene er det gjort en del endringer for å tilpasse dem til endringene som er gjort i plankartet. Det anses ikke som hensiktsmessig med en opplisting av alle endringene.

#### Planavgrensning

Planavgrensningen har tilsvarende avgrensning som tidligere planforslag.

#### Trafikkløsning 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, trafiksikkerhet 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 gang- og sykkelvei til Haug og Grimstad. På vestsiden av Østveien er det planlagt fortau fram til snarvei ved Oskjærveien.

Parkeringsdekning skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende arealdel. Det er regulert fire parkeringsarealer i planområdet, i tillegg til parkering utenfor Spar. Det kan tilrettelegges for parkeringskjeller under terreng for ny boligbebyggelse i områdene BFKT1-2. Samtidig åpnes det for parkering i deler av 1.etasje innenfor BFKT2.

#### Estetikk og landskapsvirkning

Terrenget i Tjøme sentrum er lett kupert, bestående av synlig berg med flatere partier mellom åsryggene. Terrenget stiger opp fra Vestveien til Sentrumsområdet og noe videre før det faller ned mot Haug. Ved sentrumsområdet oppleves terrenget relativt flatt. Krysset Vestveien/Stauperveien ligger på ca. kote +26 og torgområdet fra ca. kote +30. I forbindelse med boligutbygging er det foretatt terrengtilpasninger.

Sentrumsområdet oppleves grønt preget av trær og busker ved boligeiendommer. Vegetasjon ved boliger langs Rødkjærveien er tettvokst. Ved kirken er det høye gamle trær. Vegetasjon ved Glassberget er naturlig stedbunden. Ved torgområdet og Spar er det sparsomt med vegetasjon. Ved sentrumsgården er det et kastanjetre. Trær i friområdet mot øst (Kirkerønningen) danner bakteppe til torgområdet. Det er ikke registrert bevaringsverdige trær innenfor området.

For bebyggelse i eksisterende boligområder er reguleringsbestemmelsene lagt tett opp til eksisterende størrelser i områdene. Bevaringsverdig bebyggelse og kulturmiljø er vist i plankartet.

For ny bebyggelse på østsiden av Østveien (BFKT1-2) er det sikret god variasjon med ulik takform og variasjon i fargevalg i jordfarger. Samtidig er det sikret nedtrapping av byggehøyder mot Østveien og etasjer som er inntrukket mot torget. Dette er sikret gjennom bestemmelsesområder med ulike kote- og byggehøyder. Det er også sikret gangarealer på bakkenivå. Det åpnes for at bebyggelsen innenfor BFKT1 hvor det er en skråning i bakkant, kan tillates med kotehøyder som gir mulighet for 4.etasjer ettersom høydevirkningen blir mindre av at det ligger inntil en skråning og at etasjene over 1.etasje er inntrukket. Deler av bebyggelsen innenfor BFKT2 kan også tillates med inntil 4. etasjer ettersom bebyggelsen trapper ned mot Østveien og har etasjer som er inntrukket mot torget.

Det er vurdert at hensyn til landskap og topografi er ivaretatt i planforslaget. Den planlagte bebyggelsen innordner seg landskapet (fjernvirkning).

Felles og offentlig uterom skal utformes med høy kvalitet. Tjøme sentrum skal kunne oppleves som et godt dimensjonert sentrum hele året, på vinterstid og ved befolkningstoppene i

sommermånedene. Det er lagt inn egne bestemmelser for å regulere bruk av skilt innenfor planområdet. Skilt med stedsinformasjon skal tilpasses skiltmal for nasjonalparklandsbyer og kommuner.

#### Lek og uteoppholdsareal

Det er regulert tre nærlekeplasser i planområdet, f\_LEK1-2 og bestemmelsesområde #14 (ligger innenfor BFKT2). I tillegg åpnes det for områdelekeplass innenfor friområdet o\_FR (Glassberget) og det er regulert et område for lek på torget, bestemmelsesområde #17 som ligger i tilknytning til f\_LEK2. Lekeplassene oppfyller krav til lek for BFKT1-2. Lekeplassene f\_LEK1-2 skal være tilgjengelige for allmennheten. Dette må tinglyses før sluttbehandling av reguleringsplanen.

I henhold til bestemmelser til kommuneplanens arealdel pkt. 9.6.1 kan områdelekeplass for nye boliger i sentrumsformål legges i offentlige parker, friområder eller skolegårder under forutsetning av trafikksikker adkomst. Maksimal gangavstand fra boligene i planområdet til lekeareal skal være 400 meter. Den aktuelle områdelekeplassen vil ligge omtrent 100 meter fra ny boligbebyggelse.

Det fremgår også av kommuneplanens bestemmelse at deler av arealet til områdelekeplass skal tilrettelegges for ballspill. Av hensyn til det naturlige terrenget og stedlig vegetasjon innenfor friområdet, er det vurdert at det ikke skal tilrettelegges for ballspill i form av fotballbane eller tilsvarende på områdelekeplassen innenfor friområdet. Samtidig påpekes det at ny boligbebyggelse ligger kun 550 meter fra Haugsjordet hvor det er tilrettelagt for flere typer ballspill, treningspark og skatepark. Områdelekeplassen skal tilrettelegges for naturlek, eksempelvis hinderløype.

#### Kulturminner og kulturmiljø

I forbindelse med planarbeidet er det foretatt en vurdering av kulturminner og objektenes verneverdi. I planbeskrivelsen er vurderingen av de ulike kulturminnene beskrevet. Bevaringsverdig bebyggelse med tilhørende uteareal er ivaretatt i plankart og bestemmelser.

#### Støy

Det er utarbeidet nye støyvurderinger for støy fra Østveien etter forrige offentlig ettersyn av reguleringsplanen for Tjøme sentrum. Arbeidet er utført av Sweco AS (2022). Områdene nærmest Østveien ligger i rød støyzone, nord for sentrumsområdet går rød støyzone enkelte steder inn over bebyggelsen, og gul støyzone inn til bygningsliv for eksisterende bebyggelse.

Disponering av arealer ved torgområdet er endret etter at støyrapporten fra Sweco AS ble utarbeidet. Selv om bebyggelsens nye plassering avviker fra bebyggelse i støyvurderingen er problemstillingene mye av det samme som tidligere. Det er derfor vurdert at rapporten fra Sweco (2022) fortsatt er et godt grunnlag for vurderinger mht. støy og tiltak.

I sentrumsområdet ligger rød støyzone utenfor byggegrense mot Østveien. Mindre deler av ny bebyggelse ved torgområdet kommer i gul støyzone, og det kan være behov for støyreducerende tiltak i fasader. Uteoppholdsarealer (MUA) er planlagt utenfor gul støyzone.

Kirkegårder er definert som steder der stillhet er viktig. For at krysset Østveien/Lindholmveien/Stauperveien skal kunne få en bedret trafikkløsning er Lindholmveien flyttet nærmere kirkegårdsmuren. I støyvurderingen er det vurdert at trafikk langs Lindholmveien er beskjedne (lav) og at den totale mengde trafikk langs Østveien ikke vil få en vesentlig økning etter etablering av boliger og ny virksomhet på torgområdet. Det er ikke behov for støyreducerende tiltak.

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021 fra Miljøverndepartementet skal legges til grunn for planleggingen.

Det er regulert inn rød- og gul støysone på plankartet. Nødvendige støyreducerende tiltak forutsettes utført ved tiltak. Området vurderes til å være lite sårbart med hensyn til støy.

#### Grunnforhold

Områdestabilitet er vurdert som tilfredsstillende og det er ikke nødvendig med tiltak for å sikre området for områdeskred, jf. rapport datert 28.05.2015 (Grunnteknikk AS). 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.

#### Friluftsliv og naturmangfold

Planforslaget omfatter det lokalt verdifulle friområdet, Glassberget. I planforslaget er området avsatt til friområde med hensynssone friluftsliv.

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.

#### 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.

#### Eiendomsforhold

Det er fire grunneiere i sentrumsområdet på østsiden av Østveien. Færder kommune eier gbnr. 254/17 og 254/21. For å sikre en helhetlig utvikling av arealet øst for Østveien i Tjøme sentrum er det regulert uavhengig av eiendomsgrensene. Det vurderes derfor hensiktsmessig at kommunens eiendommer selges for å realisere prosjektet som planforslaget åpner for. Det bør imidlertid vurderes om arealet som reguleres til offentlig torg (o\_TO1), skal beholdes i kommunalt eie. Salg av de aktuelle eiendommene ble behandlet i formannskapet 14.06.2023 og følgende ble vedtatt (FS-sak 094/23):

*Salg av kommunens eiendommer i Tjøme sentrum, gbnr 254/17 og 254/21 gjennomføres først etter at en detaljreguleringsplan for Tjøme sentrum er vedtatt.*

#### Medvirkning

I tillegg til den lovpålagte medvirkningen ved å varsle om oppstart av arbeid med reguleringsplan, har Færder kommune hatt kontakt og møter med grunneierne og næringsinteressene i planområdet. 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 er ivaretatt.

#### Konsekvensutredning

Planforslaget er i hovedsak i samsvar med kommuneplanens arealdel, med unntak av gbnr. 254/31 og gbnr. 254/37. De aktuelle eiendommene er i kommuneplanens arealdel avsatt til boligbebyggelse, og i planforslaget er de regulert til kombinert formål for boligbebyggelse, forretning, kontor og offentlig privat tjenesteyting. Planarbeidet er vurdert mot forskrift om konsekvensutredning. Planarbeidet omfattes ikke av §§ 6, 7 eller 8 med tilhørende vedlegg I og II, og utløser dermed ikke krav til konsekvensutredning. Det vises til vedlagt vurdering av konsekvensutredning.

#### **Klima**

Med nåværende arealbruk bidrar planområdet til opptak av klimagasser tilsvarende 150,33 tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter over 20 år. Planforslaget innebærer utslipp tilsvarende 207,47 tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter over 20 år. Samlet, netto utslippseffekt fra arealbruksendringer som følge av tiltaket blir derfor en økning i klimagassutslippene på ca. 357,8 tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter over 20 år. Se for øvrig vedlegget om klimagassberegninger.

### **Folkehelse**

Planforslaget vurderes som positivt for folkehelsen. Det skal bli tryggere å bevege seg som gående og på sykkel i sentrum. Et attraktivt torg med soner for aktivitet og lek vil også kunne gi flere lyst til å være mer 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, sist revidert 01.02.2024 med tilhørende bestemmelser av samme dato, legges ut til offentlig ettersyn.