

Detaljregulering nr. 2018007

Tjøme sentrum

Planbeskrivelse



Innholdsfortegnelse:

1. Sammendrag	4
2. Bakgrunn	5
2.1 Bakgrunn for planarbeidet	5
2.2 Hensikten med planen	6
2.3 Krav om konsekvensutredning	6
3. Planstatus og rammebetingelser	6
3.1 Statlige retningslinjer	6
3.2 Regionale planer	7
3.3 Kommuneplanens arealdel	7
3.4 Gjeldende reguleringsplaner	8
3.5 Eiendomsforhold	9
4. Beskrivelse av planområdet	9
4.1 Beliggenhet	9
4.2 Avgrensning av planområdet	9
4.3 Historie og tidligere bruk	10
4.4 Dagens bruk og tilstøtende arealbruk	11
4.5 Stedets karakter	11
4.6 Kulturminner og kulturmiljø	12
4.7 Trafikkforhold	13
4.8 Landskap	14
4.9 Naturverdier	14
4.10 Rekreasjon og uteområder	14
4.11 Barns interesser	14
4.12 Sosial infrastruktur	14
4.13 Universell tilgjengelighet	13
4.14 Grunnforhold	15
4.15 Teknisk infrastruktur	15
4.16 Støyforhold	16
4.17 Risiko og sårbarhet	16
5. Planprosess	16
5.1 Vedtak om oppstart av planarbeid	16
5.2 Oppstartsmøte	16
5.3 Varsel om igangsetting av planarbeid	17
5.4 Grunneiermøte	17
5.5 Planprosess	17
6. Beskrivelse av planforslaget	18
6.1 Planforslaget	18
6.2 Reguleringsplanens hensikt	18
6.3 Reguleringsformål	18
6.4 Planlagt arealbruk og utforming av området	20
6.5 Trafikkvurdering	20
6.6 Bebyggelse og anlegg	23

6.7	Samferdselsanlegg og infrastruktur	24
6.8	Grønnstruktur	25
6.9	Hensynssoner	26
6.10	Bebyggelsens plassering og utforming	26
6.11	Bomiljø og bokvalitet	28
6.12	Uteoppholdsarealer	28
6.13	Parkering	29
6.14	Tilgjengelighet	29
6.15	Sosial infrastruktur	29
6.16	Renovasjon	29
6.17	Overvann, vann og avløp	30
6.18	Naturmangfold	30
6.19	Kulturminner i planområdet	31
6.20	Avbøtende tiltak med hensyn til ROS	35
6.21	Rekkefølgebestemmelser	36
7.	Konsekvenser av planforslaget	36
7.1	Planfaglige vurderinger	36
7.2	Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	37
7.3	Miljøvernfaglige vurderinger	37
7.4	Kulturlandskap og kulturminner	38
7.5	Samfunnssikkerhet og beredskap	38
7.6	Barn og unges, funksjonshemmede og eldres interesser	38
7.7	Vei- og veitekniske forhold/ trafikk sikkerhet	38
8.	Innkomne forhåndsmerknader	39
9.	Referanser	46
10.	Vedlegg	47

1. Sammendrag

Færder kommune har igangsatt arbeid med detaljregulering for Tjøme sentrum.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for positiv utvikling av sentrumsområdet. Tjøme sentrum skal være et levende sentrum hvor det skal være trygt å bevege seg for alle trafikanter, gode møteplasser og attraktivt å drive næring/ handel, handle og bo.

Hovedutvalget for kommunalteknikk i Færder kommune vedtok 21.06.2018 å oppheve sluttbehandlingen av tidligere områdeplan for Tjøme sentrum. Samtidig vedtok utvalget igangsetting av detaljregulering for Tjøme sentrum.

Området er uregulert, med unntak av en mindre del (72m²) i tilliggende reguleringsplan mot øst, vist som friområde.

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.

Planlagt arealbruk i detaljreguleringsplanen samsvarer med arealbruk i kommuneplanens arealdel. Det vil være behov for samarbeid med Færder kommune og grunneiere om tilpassing av eiendommer og eiendomsgrenser til nye formålsgrenser i ny plan.

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.

Det er foreslått nye torgareal sentralt i sentrumsområdet. Sammen med eksisterende og nye fremtidige virksomheter vil torgarealene kunne bidra til aktivitet i sentrum.

Sentrumsområdet foreslås regulert til bolig, forretning, kontor eller offentlig eller privat tjenesteyting. Tjenesteyting kan for eksempel være bibliotek, kafe, galleri, forsamlingslokale, ungdomsklubb etc.

Eksisterende boligbebyggelse er ivaretatt i planforslaget. Det legges til rette for nye boliger i form av leiligheter ved torgområdet (østsiden av Østveien) og i nytt boligområde sør for torgområdet.

Glassberget inngår i planområdet og er foreslått regulert til friområde med hensynssone 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 hensynssone bevaring kulturmiljø.

Færder kommune har ferdigstilt nytt VA-anlegg ved Tjøme sentrum, og forhold knyttet til vann- og avløp i planområdet er avklart.

Overvann skal fortrinnsvis håndteres lokalt gjennom infiltrasjon og fordrøyningsystemer, og innenfor hvert enkelt område.

Planarbeidet ble varslet 13. mars 2019. Det har kommet inn 10 uttalelser. Uttalelsene er oppsummert og kommentert i planbeskrivelsen.

2. Bakgrunn

2.1 Bakgrunn for planarbeidet

Planforslaget for Tjøme sentrum er utarbeidet av Børve Borchsenius Arkitekter AS på oppdrag av Færder kommune. Sentrumsområdet på østsiden av Østveien er utarbeidet i samarbeid med Vårdal arkitekter AS. Vei- og trafikkløsninger er prosjektert av Sweco AS. Færder kommune ved kommunalteknikk vil bidra med dokumentasjon for VA i kommunalteknisk plan. Kommunalteknisk plan koordineres av Sweco Norge AS. 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). Trafikkanalyse og notat om skoleveier er utarbeidet i forbindelse med tidligere områdeplan er benyttet i planarbeidet for detaljregulering, jf. pkt. 10 Referanser i planbeskrivelsen.

Utvalg for kommunalteknikk i Færder kommune vedtok 05.12.18 oppstart av detaljregulering for Tjøme sentrum.

Tidligere Tjøme kommune vedtok 18.9. 13 i sak nr. 146/13 igangsetting av utarbeiding av områderegulering for Tjøme sentrum. Kommunen hadde mottatt to forespørsler om regulering av deler av sentrum, og for å få til en helhetlig plan besluttet kommunen selv å ta ansvaret for planarbeidet, og startet prosess med utarbeiding av områdeplan for sentrumsområdet. Områdeplanen ble sluttbehandlet av kommunestyret i tidligere Tjøme kommune 26.4.17 i sak 019/17. Ved gjennomgang av mottatte klager på vedtatt områdeplanen, vurderte rådmannen i Færder kommune at klagen inneholdt nye momenter og at disse skulle tas til følge. Det ble også vurdert at saken ikke var godt nok opplyst og utredet med hensyn til virkninger og konsekvenser, og at planen for området måtte omarbeides. Færder kommune vurderte at det ville være formålstjenlig for de fleste interessentene i området med ny detaljert reguleringsplan for området. Utvalg for kommunalteknikk vedtok derfor å sette i gang prosess med oppheving av områdeplan for Tjøme sentrum og igangsetting av detaljregulering av Tjøme sentrum, jf. HFK-sak 296/18.

Planforslaget for detaljregulering for Tjøme sentrum ble lagt ut til offentlig ettersyn 10.12.2021, med frist for å avgis 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. Det ble vedtatt at kommunedirektøren skulle arbeide med å endre foreliggende planforslag.

Detaljreguleringsplanen skal legge til rette for en positiv utvikling av sentrumsområdene. Arealbruk skal være i samsvar med kommuneplanens arealdel.

Store deler av planområdet er ferdig utbygget, men innenfor enkelte områder er det mulig med videreutvikling og/eller transformasjon. Færder kommune eier deler av arealet i den sentrale delen av Tjøme sentrum.

Trafikksikkerhet og trafikkavvikling skal vektlegges i planarbeidet, og tilrettelegging for fortau eller gang- og sykkelvei langs begge sider av Østveien skal innarbeides i planen. Planen skal også tilrettelegge for etablering av felles/offentlige parkeringsplasser.

Varslingsgrensen ved detaljreguleringen er noe større enn avgrensningen for den tidligere områdeplanen. Området er utvidet mot vest, slik at hele friområdet ved Glassberget og krysset Stauperveien/Hudøveien medtatt i planområdet. Mot sør er avgrensningen utvidet med krysset

Lindholmveien/Hvitskjærveien, og mot øst er krysset Lindholveien/Rødskjærveien og boligbebyggelse langs Rødskjærveien medtatt i planområdet.

Det er nylig ferdigstilt nytt VA-ledningsnett i Tjøme sentrum. Prosjektet inngår som del av kommunalteknisk plan som utarbeides i forbindelse med detaljreguleringen.

Færder kommune har vært i dialog og avklaringsmøter med flere næringsinteresser og grunneierne innenfor planområdet i forbindelse med planarbeidet.

2.2 Hensikten med planen

Hensikten med å utarbeide ny detaljregulering for Tjøme sentrum er å kunne legge til rette for en positiv utvikling av sentrumsområdet. Tjøme sentrum skal være et levende sentrum hvor det skal være trygt å bevege seg for alle trafikanter, gode møteplasser og attraktivt å drive næring/handel, handle og bo.

2.3 Krav om 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.

3. Planstatus og rammebetingelser

3.1 Statlige planretningslinjer

Statlig planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging 26.09.14

- Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.
- Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.
- Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging i områder med press på boligmarkedet, med vekt på gode regionale løsninger på tvers av kommunegrensene.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning 28.09.18

- Kommunene, fylkeskommunene og staten skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning).

Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for å styrke barn og unges interesser i planleggingen T-2/08

- Følgende punkter i kapittel 2 pkt. 5. Krav til fysisk utforming skal vies spesiell oppmerksomhet:

a. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

Tilgjengelighet for alle, Rundskriv T_5/99B

- Gjennom sin arealplanlegging kan kommunene ivareta den overordnede målsetning om bedret tilgjengelighet.

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442

- Retningslinjer skal legges til grunn for planarbeidet.

Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520

- Retningslinjer skal legges til grunn for planarbeidet.

3.2 Regionale planer

Regional plan for bærekraftig arealpolitikk, RPBA Vestfold, sist vedtatt 06.03.14

- Utforme en felles forpliktende arealpolitikk som skaper rom for en bærekraftig samfunnsutvikling. (herunder folkehelse og klima og energi).

Bypakke Tønsberg – regionen

- Bypakke Tønsberg-regionen skal bygge et transportsystem i Tønsberg-regionen som er miljøvennlig, robust og effektivt.

3.3 Kommuneplanens arealdel

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.

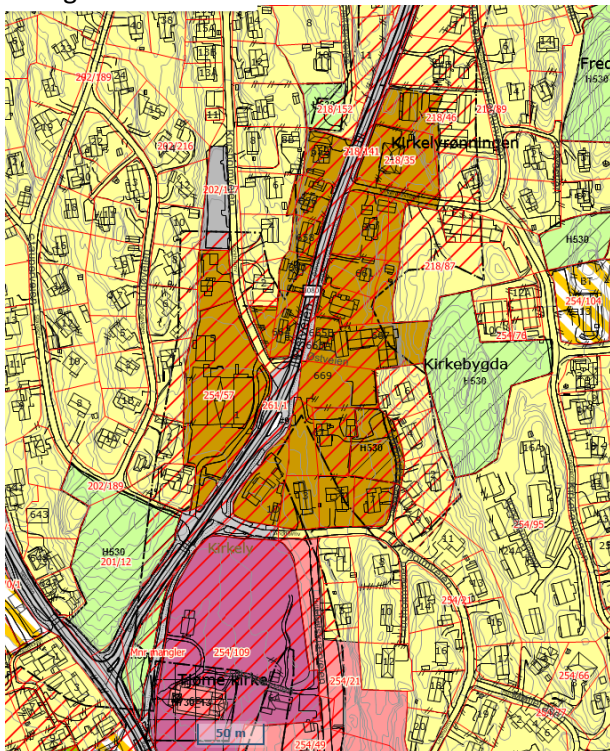


Fig.1, kommuneplanens arealdel

3.4 Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er uregulert med unntak av mindre del av tilliggende reguleringsplan for Østjordet, planID T34. Området er regulert til friområde, rekreasjon/lek i gjeldende plan.

Tilliggende reguleringsplaner er:

- Reguleringsplan for Fredtun, planID T17, ikrafttredelsesdato 22.6.1983
- Detaljregulering nr. 2013001 Fredtunveien 3, gnr. 18, bnr. 46, revidert etter kommunestyrevedtak 7.mai 2014
- Detaljregulering nr. T2014009 Kirkerønningen 6, vedtatt i HFK 15.01.2020
- Reguleringsplan for del av Østjordet og endring av del i reguleringsplan for Fredtunfeltet, planID T34, ikrafttredelsesdato 30.06.1993
- Reguleringsplan for gang/ sykkelvei langs Riksvei 308, strekningen Budal – Tjøme sentrum, planID T77, ikrafttredelsesdato 6.3.2002

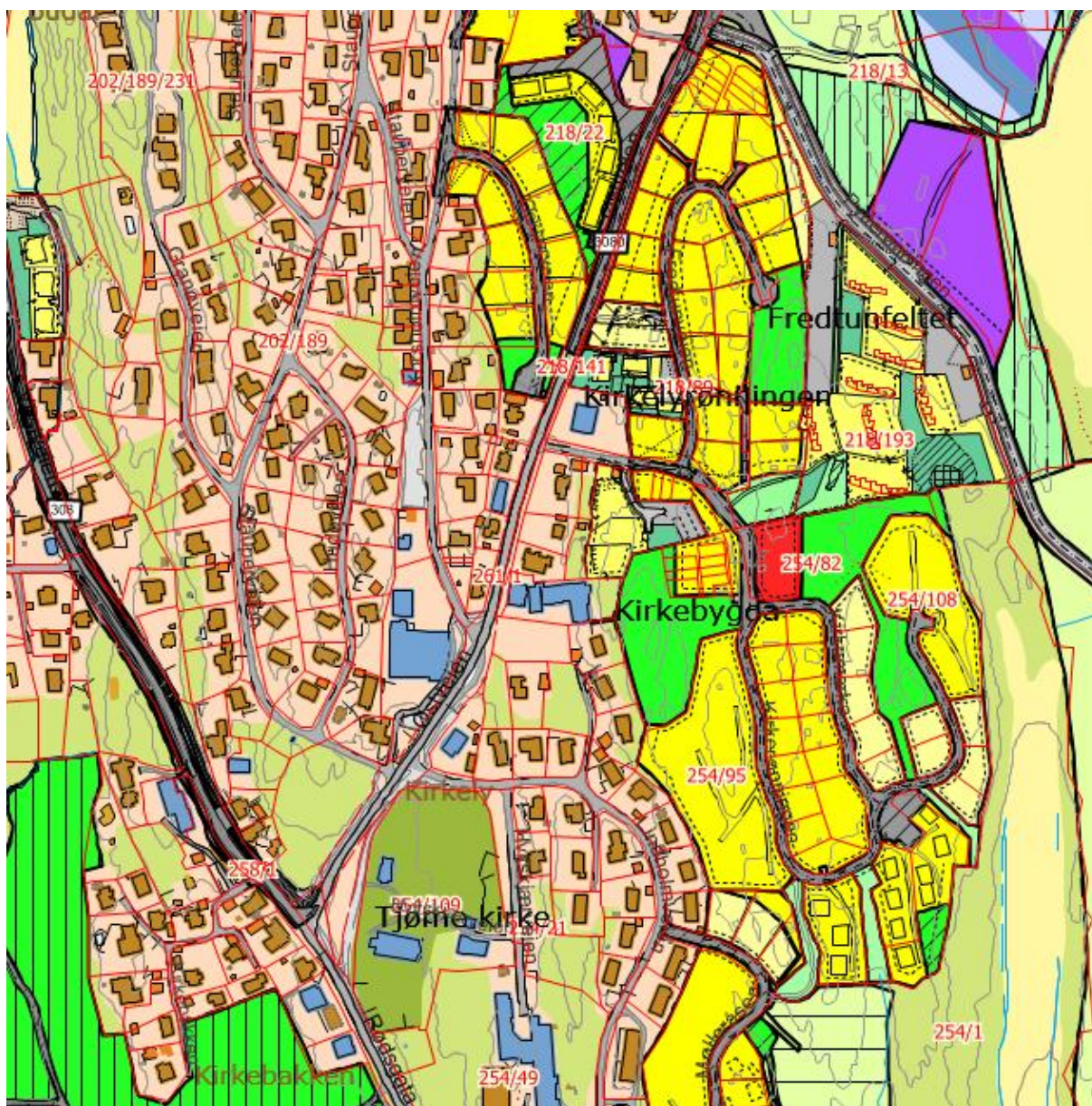


Fig. 2, utsnitt av gjeldende reguleringsplaner

3.5 Eiendomsforhold

Færder kommune er grunneier av 3 eiendommer sør for sentrumsgården og en eiendom langs Korsholmveien (parkeringsområde). I tillegg er kommunen eier av kommunale veier som inngår i planen: deler av Korsholmveien, Stauperveien, Lindholmveien og Rødkjærveien og friområdet Glassberget i sørvest. Fylkesvei Fv3080 eies av Vestfold fylkeskommune. Øvrige eiendommer er private bolig- og næringseiendommer.

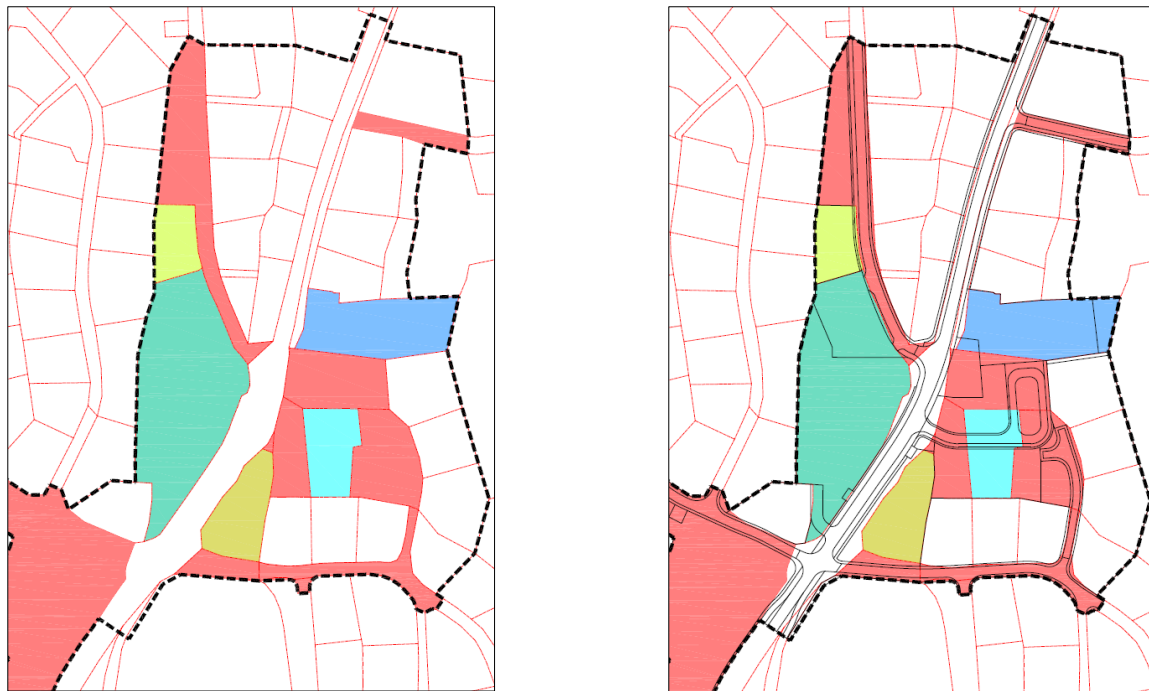


Fig. 3 og 4, kommunale eiendommer i planområdet vist med rød farge, eiendomsgrenser med rødt og formålsgrenser i planforslaget vist med sort

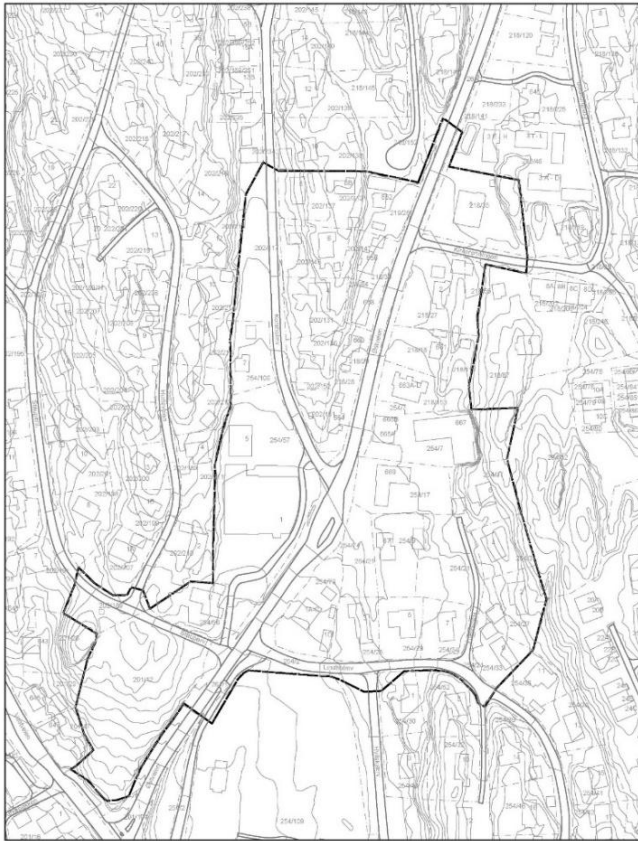
4. Beskrivelse av planområdet

4.1 Beliggenhet

Tjøme sentrum, Kirkebygda ved Tjøme kirke, er sentralt plassert på Tjøme, den største av øyene i tidligere Tjøme kommune. Sentrumsområdet ligger på hver side av Østveien (Fv3080).

4.2 Avgrensning av planområdet

Planområdets avgrensning går langs nordre del av Kirkegården, sørover og over Østveien, rundt friområdet ved Glassberget, over Stauperveien og østover langs Stauperveien, nordover langs eiendomsgrense mellom Stauperveien 2 og Hudøveien 2, langs eiendomsgrense for Korsholmveien 1 (Sparbutikken) og Korsholmveien 7 (tidligere legekontor) og videre fram til Korsholmveien 11, deretter over Korsholmveien, langs eiendomsgrenser for Korsholmveien 8 og Østveien 652 fram til Østveien, nordover langs Østveien og over Østveien mot Fredtunveien 3, så sørover til Kirkerønningen 1 (Fredtun), videre øst og sør langs eiendomsgrenser for Kirkerønningen 1, over Kirkerønningen, og langs østsiden av Kirkerønningen 2, mot Kirkerønningen 6, videre øst langs Østveien 667, sørover langs eiendomsgrenser for boliger langs Rødkjærveien fram til Lindholmveien, langs sørsiden av Lindholmveien fram til kirkegården.



Dato: 15.11.2018

Fig. 5, Varslingsgrense, foreløpig plangrense

4.3 Historie og tidligere bruk

Tjøme kirke og kirkebygda er Tjømes midtpunkt. Stedet har vært kirkested siden middelalderen. Grendeskolen Kirkely fra ca. 1880 lå nord for kirken der det i dag er parkeringsareal for Spar. Det var tidligere et samfunnshus som nå er revet på østsiden av Østveien. På kartet kommer Vestveien og Østveien tydelig fram som viktige strukturerende elementer.

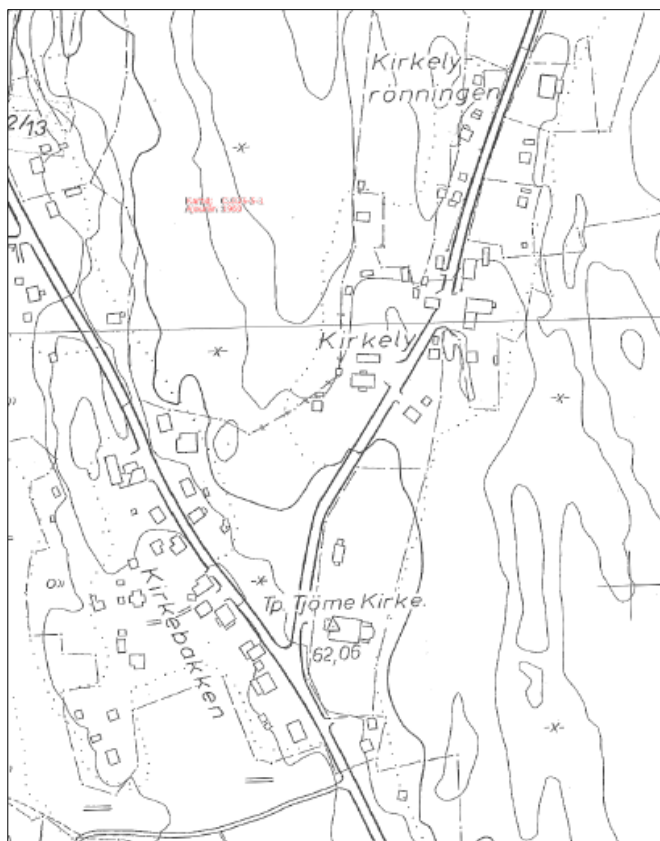


Fig. 6, Kart over Kirkebygda fra 1960, før den store boligutbyggingen

4.4 Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Tjøme sentrum er et småskalert sentrum med dagligvare, apotek, vinmonopol og enkelte spesialforretninger. Det tidligere samfunnshuset ble vurdert til ikke å være aktuelt for istandsetting og er revet. Omkring sentrum er boligbebyggelse på relativt store tomter. Tjøme kirke og kirkegården ligger sør for sentrumsområdet i sør. I forbindelse med tidligere områdeplan for Tjøme sentrum ble det utarbeidet en handelsanalyse for Tjøme sentrum. Med kort vei til Tønsberg går mye handel ut av kommunen. Handel på Tjøme er hovedsak knyttet til dagligvare, apotekvarer, byggevarehandel og båt og båtrelatert handel. Den betydelige befolkningsøkning Tjøme har i sommermånedene fører til to situasjoner for sentrum, rolige vintermånedene med god plass og hektiske sommermånedene med høy aktivitet i sentrumsområdet.

4.5 Stedets karakter

Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet er trehusbebyggelse i form av bolig- og forretningsbebyggelse. Langs Østveien mot Kirkelyrønnen er det eldre bebyggelse, flere av bygningene er bevaringsverdige. Bevaringsverdig bebyggelse er nærmere beskrevet i pkt. 4.6 og 6.19 i planbeskrivelsen. Boliger langs Korsholmveien og Rødkjærveien er i hovedsak oppført i tidsrommet 1960-70. Forretningsbebyggelse ved sentrumsområdet består av en stor trebygning (Sparbutikken) og et mindre forretningsbygg med teglfasader vest for Østveien. Øst for hovedveien er det et eldre bevaringsverdig trehus benyttet til forretning (pkt. 6.13) og nyere trehusbebyggelse mot øst (Sentrumsgården). Sparbutikken er den største bygningen i området med grunnflate ca. 1625m². Bygningen er lukket mot omgivelsene og er godt synlig i området. Bebyggelsen innenfor planområdet

er i hovedsak 1,5 etasjes bebyggelse med enkelte bygninger i 2 etasjer, noen med sokkeletasje. Det tidligere samfunnshuset ved torgområdet er revet. Friområdet i sørvest «Glassberget» er ubebygget. Tjøme kirke sør for planområdet er listeført og har nasjonal verdi. Mindre del av kirkegårdsmuren ligger innenfor planavgrensningen.



Fig. 7: Tjøme sentrum fra sør



Fig. 8: Torgområdet, Sentrumsgården

4.6 Kulturminner og kulturmiljø

Automatisk fredete kulturminner

Det er ikke automatisk fredete kulturminner innenfor området.

Kulturminner og verneverdig bebyggelse

Det er kulturminner og verneverdig bebyggelse med nasjonal og regional interesse innenfor planområdet. I merknad til planoppstart viser Vestfold og Telemark fylkeskommunen til følgende:

Bygninger som omfattes av kulturminnelovens § 25:

- Gbnr. 218/28, hovedbygning fra 1775 – 1799
- Gbnr. 218/29, hovedbygning fra 1800 – 1850

- Gbnr. 218/18, bygning fra før 1850

Verneverdig bebyggelse og anlegg:

- Gbnr. 218/27, bygning fra 1900 - 1920
- Rodestein fra 1839 (ved bussholdeplass på østsiden av Østveien)
- Samfunnshuset ved torgområdet (revet)
- Gbnr. 254/7, bygning fra etter 1900 med lokal verneverdi

Kulturminner utenfor planområdet

- Tjøme kirke fra 1866, listeført bygning med nasjonal verdi
- Steingjerdet rundt Tjøme kirke, antas å være gammelt og eldre enn kirken.



Fig. 9, Østveien 664 ved krysset Østveien/Korsholmveien

4.7 Trafikkforhold

Østveien (Fv. 3080) er en av hovedveiene på Tjøme. Sentrumsområdet ved Kirkebygda ligger på begge sider av Østveien. Østveien deles fra Vestveien like sør for Vrengen og går østover mot Grimestad og møter Vestveien igjen sør for Tjøme kirke. Krysset Østveien/Korsholmveien dominerer knutepunktet i sentrumsområdet. Det er opparbeidet gang- og sykkelvei og fortau på østsiden av Østveien gjennom planområdet. Langs vestsiden av Østveien er det g/s-vei og fortau fram til krysset Østveien/ Stauperveien.

Østveien, Lindholmveien og Stauperveien møtes i krysset sør for Sparbutikken ved den nordvestre delen av kirkegården ved Tjøme kirke. I krysset er det også avkjørsel til butikkområdet ved Spar. Kryss langs Lindholmveien mot Hvitskjærveien og Rødskjærveien og Stauperveien mot Hudøveien er medtatt i planområdet.

Østveien har en trafikkmengde pr. 2019 på 3000 ÅDT. Tjøme sentrum har vesentlig større trafikkbelastning i sommermånedene enn vinterstid. Fartsgrense langs Østveien er 40 km/t. Langs øvrige veier er det 30 km/t (sone).

Kollektivtilbudet til og fra Tjøme sentrum er bra. Buss 02 Tjøme/Hvasser (Tenvik) -Tønsberg –Horten - Holmestrand stopper i Tjøme sentrum hverdager hver halvtime på dagtid og hver time på kveldstid, lørdager hver time hele dagen og søndager hver time fra formiddag.

Trafikkforhold er nærmere beskrevet under pkt. 6.5 Trafikkvurderinger i planbeskrivelsen.

Det ble i forbindelse med planarbeidet for tidligere områdeplan utarbeidet trafikkplan for sentrumsområdet (Rambøll 2010, Tjøme sentrum, trafikk/sentrumsplan, forprosjekt, oppdragsnummer: 2100114). Analysen er fremdeles gjeldende og er benyttet som referanse i utarbeiding av detaljreguleringen (Kapittel 10, Referanser).

4.8 Landskap

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. Tett vegetasjon mye trær ved eiendommer. 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.

4.9 Naturverdier

Det er ikke registrert spesielle naturverdier innenfor området. Området ved Glassberget har naturlig vegetasjon og har verdi som grøntområde og først og fremst som friluftsområde. Det er registrert enkelte arter i artskart. Det er redegjort nærmere for dette i pkt. 6.18.

4.10 Rekreasjon og uteområder

Området ved Glassberget er vurdert som svært verdifullt område for friluftsliv. Området brukes aktivt av lokalbefolkningen. Kirkegården er et vakkert grøntområde med rekreasjonsverdi.

4.11 Barns interesser

Det er i dag ingen uteområder spesielt tilrettelagt for barn og unge i Tjøme sentrum. Friområdet Glassberget brukes til tur og uorganisert lek. Det er ulike innendørsaktiviteter rettet for barn og unge ved Fredtun og enkelte ganger arrangementer ved Tjøme kirke.

4.12 Sosial infrastruktur

Lindhøy skole, Lindhøy barnehage og Tjømehallen ligger ca. 1200 m i gangavstand vest for Tjøme sentrum. Tjøme ungdomsskole er ca. 825 meter nord for sentrumsområdet. På Haug, ca. 300 m nord for planområdet er det også etablert Skatepark, treningspark og arealer for ulike typer ballspill. Det er også åpnet for dagligvarehandel ved næringsområdet på Haug. Eksisterende bibliotek er i Tjøme Rådhus ved Vestveien øst for Rød gård.

4.13 Universell tilgjengelighet

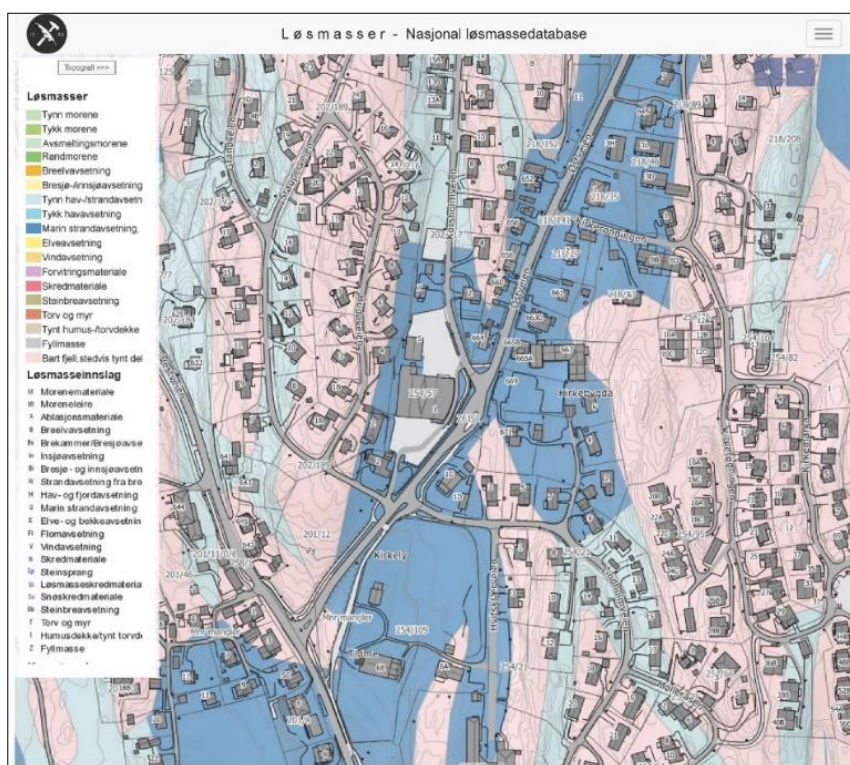
Området ved Sparbutikken, Sentrumsgården og torgområdet er tilnærmet flatt og det ligger godt til rette for god tilgjengelighet ved sentrumsområdet.

4.14 Grunnforhold

I henhold til NGUs kart over løsmasser er det i området tykk marin avsetning og bart fjell med stedvis tynt dekke. Det ble utført geoteknisk vurdering av områdestabilitet i planområdet i forbindelse med utarbeiding av tidligere områdeplan for Tjøme sentrum. Arbeidet ble utført av Grunnteknikk AS.

Arbeidet ble utført av Grunnteknikk AS. Rapporten «Tjøme. Reguleringsplan sentrum, Områdestabilitet, dokumentnr: 111566r1, 28.05.2015» er vedlagt planforslaget.

Det er påvist kvikkleire nord for området, men faren for et større skred er vurdert som lite sannsynlig. Områdestabiliteten er derfor vurdert som tilfredsstillende.



Figur 10, NGUs kart over løsmasser

4.15 Teknisk infrastruktur

Færder kommune har ferdigstilt nytt VA-anlegg i Tjøme sentrum, og forhold knyttet til vann- og avløp er avklart.

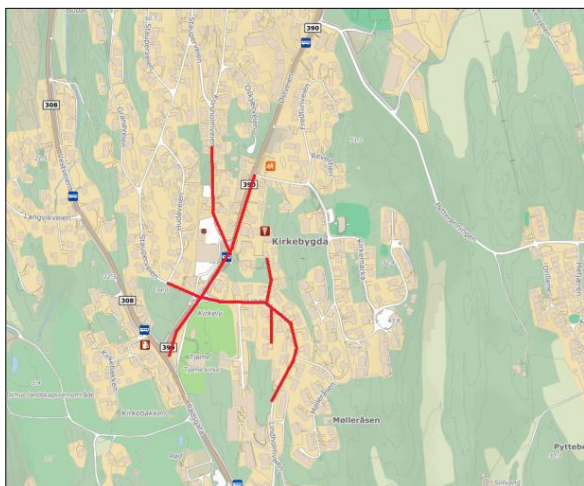


Fig. 11, illustrasjon fra informasjonsbrosjyre, Tjøme sentrum – VA anlegg Utskifting av vann og avløpsledninger

4.16 Støyforhold

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 støysoner, nord for sentrumsområdet går rød støysoner enkelte steder inn over bebyggelsen, og gul støysoner 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 støysoner utenfor byggegrense mot Østveien. Mindre deler av ny bebyggelse ved torgområdet kommer i gul støysoner, og det kan være behov for støyreduserende tiltak i fasader. Uteoppholdsarealer (MUA) er planlagt utenfor gul støysoner.

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 støyreduserende tiltak.

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

Det er regulert inn gul- og rød støysoner i plankartet. Nødvendige støyreduserende tiltak forutsettes utført ved tiltak. Ved tiltak innenfor støysonene må også støy for uteoppholdsarealene vurderes. Ved behov kan det etableres støyskjerm for å skjerme uteoppholdsarealer.

Området vurderes til å være lite sårbart med hensyn til støy.

4.17 Risiko og sårbarhet

ROS-analyse for planområdet er utarbeidet i eget dokument.

5. Planprosess og medvirkning

5.1 Vedtak om oppstart av detaljregulering nr. 2018007 – Tjøme sentrum

Hovedutvalg for kommunalteknikk vedtok i møte 05.12.2018 i HFK-sak 296/18 oppstart av detaljregulering for Tjøme sentrum.

5.2 Oppstartsmøte

Planforslaget for Tjøme sentrum utarbeides av Færder kommune ved Kommuneutvikling, plan. Det er redegjort for bakgrunn og hensikt i saksframstilling (HFK-sak 296/18) og det er vurdert at det ikke er behov for eget oppstartsmøte i saken, jf. pbl § 12-8.

5.3 Varsel om oppstart av planarbeid

Oppstart av planarbeid ble varslet med brev til berørte parter, i annonse i Tønsberg blad og på kommunens nettside, med uttalefrist 15.04.19. Det ble mottatt 9 uttalelser til varsel om planoppstart. Det er i tillegg mottatt en uttalelse til planarbeidet datert 12.03.20.

5.4 Grunneiermøter 10.06.19

Færder kommune inviterte våren 2020 til grunneiermøte for de største grunneierne i sentrum. På grunn av Covid-19 situasjon ble møtetidspunkt forskjøvet til juni 2020. Hensikten med møtet var å utveksle informasjon, planer og synspunkter for utvikling av sentrumsområdet. Det ble avholdt to møter, et møte med grunneier på østsiden av Østveien og et møte med grunneier på vestsiden av Østveien.

Disponering av funksjoner, plassering av adkomstveier, torg, parkeringsområder – og bebyggelse ved torgområdet ble vist i ulike alternative prinsipper. En av løsningene ble vist bearbeidet i foreløpig illustrasjonsplan for Tjøme sentrum.

Færder kommune/ forslagstiller oppfattet i møtet at grunneiere ved sentrumsområdet i hovedsak er positive til foreløpige planer for Tjøme sentrum. Tilbakemeldinger i møtet fra grunneierne er at gode adkomstforhold og trafikkløsninger til virksomhetene er viktig. For videre utvikling av Sparbutikken er adkomst fra sør avgjørende. Adkomsten avlaster også krysset Østveien/Korsholmveien og utearealer i området. Grunneiere på østsiden av Østveien ga uttrykk for at adkomst fra krysset langs eksisterende Sentrumsgården vil være den beste løsningen med tanke på tilgjengelighet til virksomhetene på denne siden av veien.

5.5 Planprosess

Møte med Vestfold og Telemark fylkeskommune 26.06.20

Færder kommune kontaktet fylkeskommunen, som er veieier av Østveien, etter grunneiermøtet for avklaringer av kryssløsninger og for plassering av kantstopp for buss.

Det ble avholdt drøftingsmøte med Vestfold og Telemark fylkeskommune 26.06.20, for avklaringer av krysset Østveien/Stauperveien og adkomst til Sparområdet fra sør, krysset Østveien/Korsholmveien og adkomst til torgområdet og løsninger for busstopp/kantstopp ved sentrumsområdet.

VTFK kan akseptere etablering ny avkjørsel til Spar nord for krysset Østveien/Stauperveien (som vist på tegning i møtet). Avkjørselen kan være toveis med kjøreretning fra/mot sør, under forutsetning av at stigning, sikt og avrenning er løst tilfredsstillende.

VTFK ber om at forhold rundt varelevering avklares og gjøres mer trafikksikker. VTFK er positive til at varelevering tilrettelegges med innkjøring fra ny avkjørsel i sør, langs ny internvei bak Sparbutikken og ut i Korsholmveien.

VTFK anbefaler ikke X-kryss med adkomst til Torgområdet fra kryss Østveien/ Korsholmveien. Adkomst til Torgområdet bør etableres sør for krysset (sør for nytt torg).

VTFK påpeker at kantstopp i begge kjøreretninger ikke kan plasseres rett ovenfor hverandre. Dersom busstopp på hver side av veien ønskes i samme område, må minst et av stoppene være i busslomme.

Informasjon til grunneiere fra Færder kommune, e-post 25.08.21

Referat fra møtet med VFKT er sendt de største grunneierne i området sammen med Færder kommunens forslag til løsninger for kryss og adkomstveier.

Tilbakemelding fra grunneiere ved Torgområdet (R8), e-post datert 28.08.20.

Grunneier av Sentrumsgården mener at det vil bli svært vanskelig for drift og utvikling av virksomhetene på østsiden av Østveien dersom adkomsten flyttes lenger sør. Grunneier er sterkt kritisk til valgte løsning for parkering, organisert med inn og utkjøring samme vei.

Møte med NorgesGruppen/ grunneiere Sparområdet 29.09.20

Det ble avholdt drøftingsmøte mellom Færder kommune og grunneier 29.09.20, for mulig etablering og opparbeiding av planlagt ny adkomst til Sparområdet fra sørsiden.

Avklaring med fylkeskommunen trafikkløsninger langs Østveien

Færder kommune har vært i dialog med fylkeskommunen i utarbeidingen av forslag til trafikkløsninger ved Tjøme sentrum. Vestfold og Telemark fylkeskommune er positive til skisserte løsninger (e-post 07.12.20):

- Ny utforming av krysset Østveien/Stauperveien
- Ny adkomst til Sparområde fra sør
- Ny adkomst til torgområdet og ny planlagt boligbebyggelse sør for nytt torg
- Kantstopp langs Østveien
- Tosidige løsning for myke trafikanter langs fylkesveien

Møter med næringsinteresser og grunneiere

Høsten 2022 og vår/sommer 2023 hadde kommunen flere dialogmøter med næringsinteresser og grunneiere i planområdet. Flere av møtene har resultert i endringer i foreliggende planforslag.

6. Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planforslaget

Plannavn: Detaljregulering nr. 2018007 Tjøme sentrum.

Planforslaget består av:

- Plankart datert 01.07.2021, revidert 01.02.2024.
- Reguleringsbestemmelser datert 01.07.2021, revidert 01.02.2024.
- Planbeskrivelse med vedlegg datert 01.07.2021, revidert 01.02.2024.

Planområdets avgrensing er vist på plankartet.

6.2 Reguleringsplanens hensikt

Formålet med planarbeidet for detaljregulering nr. 2018007 er å legge til rette for positiv utvikling av Tjøme sentrum. Tjøme sentrum skal være et levende sentrum hvor det skal være trygt å bevege seg for alle trafikantergrupper, gode møteplasser og attraktivt å drive næring/ handel, handle og bo.

6.3 Reguleringsformål

Bebyggelse og anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse (BF1-5)

Konsentrert småbebyggelse (BK)

Tjenesteyting/forsamlingslokale (T)

Energianlegg, nettstasjon (EA)

Lekeplass (LEK1-2)

Grav- og urnelund (GU)

Kombinert formål:

- bolig/forretning/kontor/tjenesteyting (BFKT1-5)
- forretning/kontor/tjenesteyting (FKT)

Samferdselsanlegg og infrastruktur

Vei (V1-3)

Kjørevei (KV1-5)

Fortau (FO1 -10)

Torg (TO1-2)

Gang- og sykkelvei (GS)

Annen veigrunn - teknisk (AVT)

Annen veigrunn - grøntanlegg (AVG1-3)

Kollektivholdeplass (KH1-2)

Parkering (P1-4)

Grønnstruktur

Friområde (FR)

Vegetasjonsskjerm (VS1-2)

Hensynssoner

Sikringssoner, friskt (H140_1-5)

Hensynssone, rød støysone (H210_1-2)

Hensynssone, gul støysone (H220_1-3)

Hensynssone, bevaring friluftsliv (H530_1)

Hensynssone, bevaring kulturmiljø (H570_1-3)

Bestemmelsesområder

#1-18

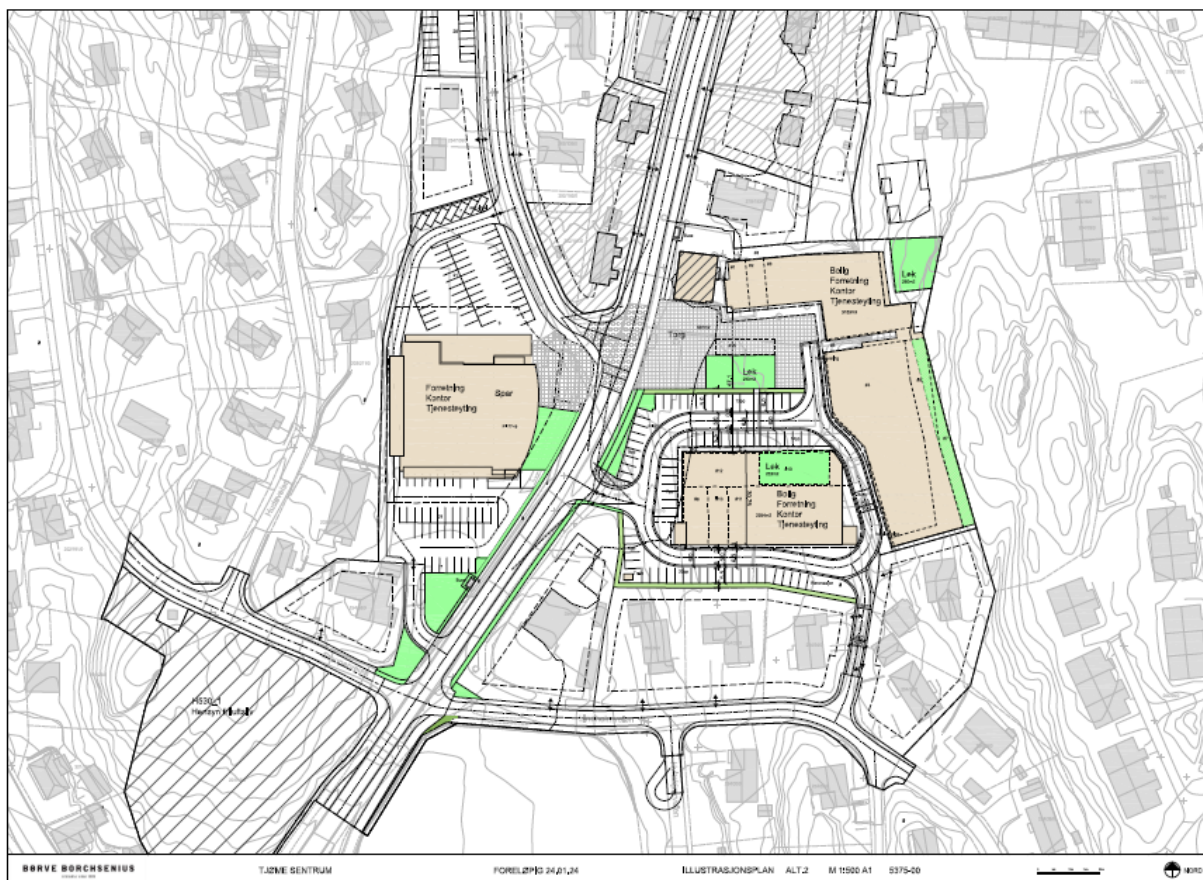


Fig. 12, illustrasjonsplan for Tjøme sentrum, detaljregulering nr. 2018007

6.4 Planlagt arealbruk og utforming av området

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, 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 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 som skal ha en aktiv henvendelse 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 TO2 ved Spar og er forbundet over Østveien med opphøyd gangareal.

I områdene rundt torget på begge sider av Østveien skal det tilrettelegges for sentrumsfunksjoner. Eksisterende boligområder innenfor planområdet foreslås regulert til boligformål.

Nord, sør og øst for torgområdet er det tilrettelagt for kombinert formål: bolig, forretning, kontor og offentlig og privat tjenesteyting innenfor BFKT1-2. Planforslaget legger til rette for tilsvarende formål i BFKT3 (Korsholmveien), BFKT4 (Skafferiet) og BFKT5 (Lindholmveien 1).

Parkering er ivarettatt med nye parkeringsområder på østsiden av Østveien, ved Sparområdet og ved parkeringsområde ved Korsholmveien.

Fortausløsninger, nye kryssløsninger og adkomster til torgområdet og til Sparområdet, er beskrevet nærmere i pkt. 6.5.2 nedenfor.

Dagens eiendomsgrenser for torgområdet 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. Det er lagt inn bestemmelser for å regulere bruk av skilt. Tjøme sentrum skal kunne oppleves som et godt dimensjonert sentrum hele året, på vinterstid og ved befolkningstoppene i sommermånedene.

6.5 Trafikkvurdering

6.5.1 Eksisterende situasjon

Østveien (fv. 3080) har vært en viktig forbindelse for Tjøme fra gammelt av. Østveien er fylkesvei og Vestfold fylkeskommune er veieier. Østveien er viktig for aktivitet i sentrumsområdet, som adkomstvei til virksomhetene og butikkene og som gjennomkjøringsvei med ikke planlagte stopp for handel. Østveien gjennom Tjøme sentrum er også premissgiver for utforming av sentrumsområdet. Sentrum ligger på begge sider av Østveien og forhold rundt trafikkbelastning og trafiksikkerhet preger sentrumsområdet.

Fra Vestveien sør for Tjøme kirke er det opparbeidet gang- og sykkelvei fram til krysset Østveien/Lindholmveien på begge sider av Østveien, og opp til eksisterende bussholdeplass på

østsiden av veien. Fortau er opparbeidet langs Østveien fra torgområdet og videre nord mot Fredtun og Haug. Det er ikke fortausløsninger på vestsiden av Østsiden langs sentrumsområdet.

Krysset Østveien/Lindholmveien/Stauperveien er komplisert. Sideveiene kommer forskjøvet inn mot Østveien. I tillegg er det etablert adkomstvei til Sparbutikken i krysset mellom Østveien og Stauperveien. G/s-veien slutter i krysset Østveien/Stauperveien. Kysset oppleves lite lesbart og trafikkfarlig.

Korsholmveien kobles til Østveien i kjernen av sentrumsområdet. Korsholmveien leder til adkomst til Sparområdet, til boligbebyggelse og til parkeringsareal ved korsholmveien. Nord for krysset Østveien/ Korsholmveien er det etablert opphøyd overgangsfelt for gangforbindelse fra torgområdet og Sentrumsgården på østsiden, til Sparområdet på vestsiden av sentrumsområdet. Gangforbindelsen er anlagt bak en beplantet rabatt på nordsiden av krysset. Kjøreadkomst til forretninger ved torget og Sentrumsgården er like nord for overgangsfeltet. Det er ikke klart definerte soner for kjørende og gående i denne delen. Varelevering til forretningene er nord for eksisterende bygning ved Østveien 665.

Det er satt opp benker langs veiareal og fortau som et skille mot torgområdet på østsiden. Ellers preges området av asfalterte flater uten avgrensninger, og av at samfunnshuset er revet og at man venter på en ny utvikling av området.

Området ved Sparbutikken mot Østveien er preget av intern kjørevei mellom forretningsbygget og Østveien. Eksisterende løsning for varelevering er på nordsiden av forretningen med adkomst fra Korsholmveien. Varelevering er i konflikt med parkering og adkomst areal til butikken.

Det er etablert bussholdeplasser i begge retninger ved sentrumsområdet. Holdeplassene er plassert rett overfor hverandre, sør for krysset Østveien/Korsholmveien. Bussholdeplassen på østsiden er utformet med rabatt mot veien og opptar mye areal.



Fig. 13, mot Korsholmveien



Fig. 14, Østveien 665 og torgområdet

6.5.2 Ny planlagt situasjon

Fortau

Det er foreslått fortau på begge sider av Østveien gjennom sentrumsområdet. Opphøyet overgangsfelt over Østveien, i sør ved kirkegårdsmuren og nord ved Fredly, markerer sentrum. Fortauene i området anbefales opparbeidet med et ensartet belegg som understreker sentrumsområdet (bygatepreg). Fortauet opparbeides med bredde 3 meter fra før krysset Østveien/Lindholmveien på begge sider av veien fram til krysset Østveien/Korsholmveien. Videre nordover med 3 meters bredde på østsiden og 2,5 meters bredd på vestsiden. Langs Korsholmveien er det fortau på en side av veien, langs Sparområdet til parkeringsområdet mot nord.

Kryssløsninger

Planforslaget legger til rette for nye kryssløsninger for kryssene langs Østveien. Krysset Østveien/Lindholmveien/Stauperveien strammes opp til et X-kryss. Avkjørsel til Sparområdet flyttes ut av krysset og etableres som egen avkjørsel fra Østveien nord for krysset. Tiltakene medfører at krysset blir tydelig og lesbart kryss og trafikksikkerheten i området forbedres vesentlig. Utbedring av krysset fører til at Lindholmveien flyttes sørover mot kirkegårdsmuren. Det er avsatt annet veiareal med bredde 2 meter til kommunal eiendomsgrense mot muren langs Lindholmveien. Krysset Østveien/Korsholmveien gis en ny utforming og flyttes noe lenger nord for å få til gode løsninger for gangforbindelser og for kjørearealet i krysset. Det tilrettelegges for 2 markerte overgangsfelt i området. Hele kryssområdet skal vurderes opparbeidet med enhetlig sammenhengende dekke.

Adkomst til sentrumsområdet i øst

Adkomst til sentrumsområdet på østsiden flyttes sydover, til sør for nytt planlagt torg og parkering. Av hensyn til trafikksikkerhet er det ikke aktuelt å beholde dagens adkomst til Sentrumsgården eller etablere X-kryss ved krysset Østveien/Korsholmveien. Adkomstveien leder til nye parkeringsareal for boligene og virksomhetene ved torgområdet og sentrumsgården. Adkomstvei f_V1 er foreslått opparbeidet med bred vei og ensidig parkering utendørs mot sør og tosidig parkering mot vest og nord. Veien er planlagt rundt bebyggelse på BFKT2, men for å minske trafikk i nærhet av forretninger er denne kun åpen en vei for varelevering, brøyting og utrykningskjøretøy. Tilkost til parkeringshus (handel mm.) og parkeringskjeller (for beboere) ligger på sørsiden av bebyggelse på BFKT2. For besøkende er det mulighet for å snu på begge sider av bygget. Parkeringsanvisning bør skiltes for enkel oversikt. Dette vil gi god oversikt over ledige parkeringsplasser og fungere bra for stopp i forbindelse med handel.

Torg

Det er foreslått nye torgareal på begge sider av Østveien. På torgområdet på østsiden av Østveien er det innarbeidet et nytt større torgområde (o_TO1). Torget skal være bilfritt, med unntak ved behov i forbindelse med arrangementer etc. På motsatt side av Østveien er avsatt areal for torg TO2 ved Sparbutikken. Langs fortauet bør det etableres pullerter eller andre faste elementer som beskytter og hindrer uønsket kjøring inn på torgområdet.

Ny adkomst til Sparområdet fra sør

Det er innarbeidet ny avkjørsel til Sparområdet fra sørsiden. Avkjørselen er dimensjonert for innkjøring fra sør for store kjøretøy og inn- og utkjøring for biler til parkeringsareal.

Varemottak ved Sparområdet

Det planlegges nytt varemottak på vestsiden av Sparbutikken og intern adkomstvei frem til denne. Løsningen frigjør plass på østsiden av bebyggelsen og det kan legges til rette for en bedre adkomst til butikklokalene i nord (nytt inngangsparti og inngangssone).

Avkjørsel til Sparområdet fra Korsholmveien

Det er vist ny avkjørsel fra Korsholmveien til Sparområdet. Eksisterende avkjørsel må stenges før ny avkjørsel tas i bruk.

Busstopp

Planforslaget legger opp til kantstopp for buss langs Østveien. Kantstopp for buss er fartsreducerende og frigjør areal. Kantstopp på østsiden av Østveien er plassert like nord for torgområdet og på vestsiden mot ny avkjørsel i sør til Sparområdet, slik at kantstoppene skal ha tilstrekkelig innbyrdes avstand og slik at siktforhold er ivarettatt.

Rødskjærveien

Rødskjærveien er foreslått regulert med bredde 7 meter i den sørlige delen og 5,5 meter i den nordlige delen og det er laget gjennomkjøring mot nord i enden av veien som er stengt for allmenn trafikk med bom, men åpnes for utrykningskjøretøy, brøytebiler og renovasjonsbiler.

Stauperveien

Krysset Stauperveien/Hudøveien er medtatt i planforslaget for å sikre gode siktforhold inn mot friluftsområdet ved Glassberget.

Siktforhold

Siktforhold ved kryss, avkjørsler og busstopp er ivaretatt i planforslaget. Det er lagt inn frisisiktsoner der siktlinjene går over bygg og anleggsformål og samferdselsanlegg (annen veigrunn).

Parkering

Det er avsatt 4 områder for parkering i planområdet, felt f_P1-3 og o_P4. Det er også parkeringsarealer innenfor område FKT (Sparområdet). Parkeringsområdene er omtalt under pkt. 6.7.3.

6.6 Bebyggelse og anlegg

6.6.1 Boligformål, BF1-5 og BK

Felt BF1-5 og BK er områder med eksisterende boligbebyggelse. Felt BF1-5 foreslås regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Bebyggelsen i områdene BF1-2 er variert og fra ulik tidsperiode, den eldste bebyggelsen ligger langs Østveien. Flere av bygningene er verneverdige og det er medtatt hensynssone bevaring av kulturmiljø for den verneverdige bebyggelsen med tilhørende uteareal. Felt BF3-5 omfatter frittliggende eneboliger oppført etter ca. 1960. Felt BK omfatter en 6-mannsbolig oppført 1988 og foreslås regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

Boliger med tilhørende anlegg er nærmere beskrevet i pkt. 6.11.

6.6.2 Tjenesteyting, T

Felt T ved Fredtun (forsamlingslokale/menighetshus for Tjøme sokn) foreslås regulert til offentlig eller privat tjenesteyting. Adkomst til området skal være fra Kirkerønningen.

6.6.3 Energianlegg, EA

Felt EA er område for energianlegg, nettstasjon.

6.6.4 Lekeplass, f_LEK1-2

Lekeplasser skal tilrettelegges for allsidig lek og opphold. Felt f_LEK1-2 er felles nærlekeplass for område BFKT1. Lekeplassene skal være allment tilgjengelige. Bestemmelsesområde #14 er felles nærlekeplass for BFKT2.

Felt f_LEK1 ligger på et terrengmessig høyere nivå enn sentrumsområdet, og på nivå med bakenforliggende leke- og rekreasjonsområde (Fredtunfeltet). Området har tidligere inngått i reguleringsplan for Fredtunfeltet (planID 77). Området ble innlemmet i den tidligere områdeplanen for sentrum og foreslått regulert til lekeplass. I detaljreguleringen for Tjøme sentrum er dette videreført. Området er 250 m².

Felt f_LEK2 ligger inntil torgområdet. Området foreslås opparbeidet med permanente urbane lekeapparater kombinert med grønne arealer i dette området. Områdene/lekeplassene vil på denne måten utfylle hverandre og gi et variert tilbud til brukerne. Området er 250m².

Bestemmelsesområde #14 er felles nærlekeplass for BFKT2. Lekeplassen opparbeides på taket av byggets 1.etasje med permanente lekeapparater egnet for denne plasseringen. Området bør

kombineres med grønne uterom ellers på taket. Området er 250 m² og skal være tilgjengelig fra bakkenivå med heis og trapp.

6.6.5 Grav- og urnelund, GU

Mindre del av muren langs kirkegården ved Tjøme kirke inngår i planområdet. Området er vist som hensynssone bevaring, H570_3.

6.6.6 Kombinert bebyggelse og anleggsformål, bolig/forretning/tjenesteyting/kontor, BFKT1-5

I feltene BFKT1-5 tillates etablert bolig, forretning, kontor og offentlig eller privat tjenesteyting. Det informeres om at ny bebyggelse kan medføre irreversible terrenginngrep i form av sprenging.

Felt BFKT1

I felt BFKT1 skal det etableres forretning, kontor eller tjenesteyting på bakkeplan i fasade mot sør-vest. Eksisterende bebyggelse langs Østveien skal bevares. Adkomst til området skal være fra område f_V1. Dersom det skal legges til rette for boliger i område BFKT1 forutsettes adkomst til boliger fra område f_V1. Varelevering tillates fra f_V1. Det skal etableres gangforbindelse fra f_P1 til BFKT1. Det skal også etableres gangforbindelse fra BFKT1 til f_LEK1.

Felt BFKT2

I felt BFKT2 skal det etableres forretning, kontor eller tjenesteyting på bakkeplan i fasade mot nord og vest. Boliger kan etableres i de øvrige etasjene. Adkomst til parkeringskjeller for boligene skal være fra område f_V1. Parkering for virksomheter i område BFKT2 kan tillates i inntil 50 % av 1.etasje og på parkeringsplassene f_P1-3. Parkering for boliger i område BFKT1-2 kan tillates i parkeringskjeller i BFKT2.

Felt BFKT3

I felt BFKT3 tillates etablert bolig, forretning, kontor og offentlig eller privat tjenesteyting. Etter at legekontoet ble lagt ned er det foreløpig ikke kommet innspill til hva eiendommen skal benyttes til.

Felt BFKT4

I felt BFKT4 tillates etablert bolig, forretning, kontor og offentlig eller privat tjenesteyting. Eksisterende virksomhet i området (Skafferiet) er ivaretatt innenfor foreslåtte reguleringsformål.

Felt BFKT5

I felt BFKT5 tillates etablert bolig, forretning, kontor og offentlig eller privat tjenesteyting. Eksisterende virksomheter i område BFKT3 (Lindholmveien 1A-D) er ivaretatt innenfor foreslåtte reguleringsformål.

6.6.7 Kombinert bebyggelse og anleggsformål, forretning/tjenesteyting/kontor, FKT

I felt FKT tillates etablert forretning, kontor og offentlig eller privat tjenesteyting. Innenfor feltet er i dag Sparbutikken etablert.

6.7. Samferdselsanlegg og infrastruktur

6.7.1 Veianlegg

Offentlige veier, fortau og øvrige anlegg skal opparbeides som vist på plankartet. Trafikkløsninger er nærmere beskrevet i pkt. 6.5.2 i planbeskrivelsen. Trafikkløsninger er utformet i dialog med Vestfold og Telemark fylkeskommune. Det vises til kommunalteknisk plan.

6.7.2 Torg, o_TO1 og TO2

Det foreslås å regulere to områder til torgareal. Felt o_TO1 er nytt offentlig torg på østsiden av Østveien, avgrenset av eksisterende bebyggelse, ny planlagt bebyggelse ved torgområdet og

Østveien. Torget skal opparbeides slik at det tilrettelegges for markeds plasser, felles arrangementer, kunstneriske aktiviteter, forestillinger mm. og deler av torget skal opparbeides som aktivitets- og lekeplass.

Felt TO2 er vest for Østveien mot inngangssone ved Sparbutikken. Torgområdene vil være det sentrale punktet i Tjøme sentrum. Områdene bør opparbeides med ensartet materialbruk, belegg etc. og de skal være bilfrie. Langs Østveien bør det settes opp pullerter eller faste elementer som hindrer uønsket kjøring på torgene.

6.7.3 Parkering, f_P1-3 og o_P4

Felt f_P1-3 er felles parkeringsareal ved torgområdet, for forretninger og andre virksomheter i feltene BFKT1-2. Området skal gis en bymessig opparbeiding. Biladkomst til område parkeringsarealene er fra ny vei (f_V1). For felt f_P1-3 og o_P4 kan parkeringsplasser legges i formålsgrensen.

f_V1 er foreslått opparbeidet med bred vei og ensidig parkering utendørs mot sør og tosidig parkering mot vest og nord. Veien er planlagt rundt bebyggelse på BFKT2, men for å minske trafikk i nærhet av forretninger er denne kun åpen en vei for varelevering, brøyting og utrykningskjøretøy. Tilkomst til parkeringshus (handel) og parkeringskjeller (for beboere) ligger på sørsiden av bebyggelse på BFKT1-2. For besøkende er det mulighet for å snu på begge sider av bygget.

Det er vist omtrent 70 parkeringsplasser i området utendørs. Det bør legges opp til parkering for handel i BFKT2 med 30 plasser under tak. Det bør anlegges mulighet for elbil-ladning der det er naturlig.

Parkering innenfor f_P2 mot vest bør avsettes til ansatte da det er en fordel om disse plassene er minst trafikkert.

Parkering for Sparområdet skal være innenfor FKT, fordelt på sør- og nordsiden av butikken, jf. pkt. 5.8.

Parkeringsplasser kan plasseres utenfor regulert byggegrense.

6.8 Grøntstruktur

6.8.1 Friområde, o_FR

Glassberget er et viktig grøntområde for befolkningen på Tjøme. Området er foreslått regulert til friområde og det er medtatt hensynssone bevaring friluftsliv H530_1 for området.

Naturlig stedlig veietasjon skal opprettholdes i området. Utplassering av benker og etablering av tilrettelagte stier kan tillates i området. Området er vist som hensynssone bevaring av friluftsliv som sikrer allmennheten tilgang til området.

Felt o_FR er offentlig friområde. Innenfor feltet kan det tillates områdelekeplass i den delen av området som ikke er regulert med støysone H210/H220. Lekeplassen skal tilrettelegges for naturlek, eksempelvis hinderløype. Lekeutstyr/aktivitetselementer må tilpasses slik at det naturlige terrenget og den stedlige vegetasjonen opprettholdes. Dvs. at arealet ikke kan tilrettelegges med f.eks. fotballbane eller tilsvarende. Utplassering av benker og etablering av tilrettelagte stier tillates.

6.8.2 Vegetasjonsskjerm, f_VS1-2

Felt f_VS1-2 er vegetasjonsskjerm mellom parkeringsplass og andre formål. Innenfor f_VS1 skal det være et vegetasjonsbelte eventuelt kombinert med mur. Vegetasjonsbelte kan åpnes for gangpassasje mellom parkering og lekeplass/torg. Eventuell mur kan erstatte krav om gjerde mot lekeplass.

Innenfor felt f_VS2 skal det etableres et vegetasjonsbelte som beplantes med busker med min. 2 m høyde.

6.9 Hensynssoner

6.9.1 Sikringssone, frisikt (H140_1-5)

Det er vist frisiktsoner og sikotlinjer på plankartet. Innenfor områdene skal det være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende vei. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten er ikke tillatt.

6.9.2 Hensynssone, rød støysone iht. T-1442 (H210_1-2)

Det er regulert rød støysone iht. støysonekart utarbeidet av Sweco AS (2022).

6.9.3 Hensynssone, gul støysone iht. T-1442 (H220_1-3)

Det er regulert gul støysone iht. støysonekart utarbeidet av Sweco AS (2022).

6.9.4 Hensynssone, bevaring friluftsliv (H530_1)

Området ved Glassberget er et viktig friluftsområde for befolkningen på Tjøme. For å sikre allmenhetens tilgang til friområdet er området avsatt til hensynssone friluftsliv. Området er vist som hensynssone friluftsliv i kommuneplanens arealdel.

6.9.5 Hensynssone, bevaring kulturmiljø (H570_1-3)

Bevaringsverdig bebyggelse i områdene H570_1-3 skal bevares og tillates ikke revet. Ved reparasjon og istandsetting av bygning skal eksisterende utforming og fasadeuttrykk bevares eller tilbakeføres til tidligere utforming. Karakteristiske/originalt bygningsdeler skal bevares.

Bygninger kan tilbygges så fremt dette ikke reduserer bygningens og eiendommens verneverdi. Eventuelle tilbygg må underordnes og tilpasses den eksisterende bygningen med hensyn til plassering, utforming, størrelse, material- og fargebruk. De samme kravene gjelder for etablering av nye garasjer/uthus.

En del av kirkegårdsmuren ved Tjøme kirke inngår i planområdet. Kirkegårdsmuren skal bevares og tillates ikke endret og skal vedlikeholdes med tradisjonelle metoder.

6.10 Bebyggelsens plassering og utforming

Ny bebyggelse innenfor hvert enkelt av feltene BFKT1-2 og FKT skal gis en helhetlig utforming med hensyn til volumoppbygging, farge- og materialbruk. Ny bebyggelse skal oppføres med tre som hovedmateriale i fasader, men det kan tillates noe variasjon i fasadematerialer. For bebyggelse på felt BFKT1-2 skal det være variasjon i fargevalg i jordfarger.

For bebyggelse i eksisterende boligområder er reguleringsbestemmelsene lagt tett opp til eksisterende størrelser i områdene. Innenfor felt BF1-5, BK og T skal nye bygninger og anlegg, samt endring av eksisterende, utformes i samspill med omgivelsenes karakter og den tradisjonelle byggeskikken på stedet. Det skal stilles høye arkitektoniske og estetiske krav til ny bebyggelse, samt felles og offentlige uterom. Frittliggende garasje i områdene BF1-5, BK og T på inntil 50 m² BYA kan tillates oppført utenfor byggegrense.

6.10.1 Felt BF1-5

Felt BF1-5 er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Utnyttelsesgrad er maks 30 % BYA. Ny bebyggelse skal oppføres med saltak. Maks mønehøyde er 9,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. Maks gesimshøyde er 7,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. Bevaringsverdig bebyggelse skal hensyntas, jf. § 8.5.

6.10.2 Felt BK

Felt BK er regulert til konsentrert småhusbebyggelse. Utnyttelsesgrad er maks 45 % BYA. Ny bebyggelse skal oppføres med saltak. Maks mønehøyde er 9,0 m over gjennomsnittlig planert terreng og skal ikke overstige kote +41,5. Maks gesimshøyde er 7,0 m over gjennomsnittlig planert terreng og skal ikke overstige kote +39,5.

6.10.3 Felt T

Felt T er regulert til offentlig eller privat tjenesteyting, forsamlingslokale. Utnyttelsesgrad er maks 45 % BYA. Ny bebyggelse skal oppføres med saltak. Maks mønehøyde er 9,0 m over gjennomsnittlig planert terreng og skal ikke overstige kote +45,5. Maks gesimshøyde er 7,0 m over gjennomsnittlig planert terreng og skal ikke overstige kote +43,5.

6.10.4 Felt BFKT1

Eksisterende bygning langs Østveien, Østveien 665A, skal bevares. Det er lagt til rette for ny bebyggelse eller ombygging av eksisterende bebyggelse mot øst (Sentrumsgården) og ny bebyggelse mot sør-øst. Ved ny bebyggelse i felt BFKT1 vil bygningsmassen være med å definere det nye torgområdet o_TO1 og torgområdets karakter. Det er av betydning at utforming og god materialbruk gis høy prioritet. I fasade på bakkeplan mot nord og øst skal det etableres forretning, kontor eller tjenesteyting, i øvrige etasjer skal det tilrettelegges for boliger med universell utforming. For at det skal bli en god overgang til eksisterende bevaringsverdig bygning, er maksimal tillatt byggehøyde for den nærmeste delen av området foreslått lavere enn for delen mot øst. Feltet er delt i flere soner for byggehøyder, uteoppholdsarealer, gangarealer osv. og består av bestemmelsesområdene #1-10 og #18.

6.10.5 Felt BFKT2

Ny bebyggelse i område BFKT2 vil være med å definere det nye torgområdet o_TO1 og torgområdets karakter. Det er av betydning at utforming og god materialbruk gis høy prioritet. I fasade på bakkeplan mot nord og vest skal det etableres forretning, kontor eller næring. Bebyggelsen i området vil få en god eksponering langs Østveien og fine lys- og solforhold.

Det legges til rette for et større bygg, med arealer for bl.a. forretninger og parkering på gateplan og boliger med universell utforming i øvrige etasjer og parkering i kjeller. Det er åpnet for at inntil 50 % av 1.etasje kan benyttes til kundeparkering, for den delen som vender bort fra torgområdet mot syd. Feltet er delt i flere soner for byggehøyder, uteoppholdsarealer, gangarealer osv. og består av bestemmelsesområdene #11-16.

6.10.6 Felt BFKT3

Utnyttelsesgrad for felt BFKT3 er maks 45 % BYA. Ny bebyggelse skal oppføres med saltak. Maks mønehøyde er 9,0 m over gjennomsnittlig planert terreng og skal ikke overstige kote +42,0. Maks gesimshøyde er 7,0 m over gjennomsnittlig planert terreng og skal ikke overstige kote +40,0.

6.10.7 Felt BFKT4

Utnyttelsesgrad for felt BFKT4 er maks 50 % BYA. Ny bebyggelse skal oppføres med saltak. Maks mønehøyde er 9,0 m over gjennomsnittlig planert terreng og skal ikke overstige kote +43,0. Maks gesimshøyde er 7,0 m over gjennomsnittlig planert terreng og skal ikke overstige kote +41,0.

6.10.8 Felt BFKT5

Utnyttelsesgrad for felt BFKT5 er maks 45 % BYA. Ny bebyggelse skal oppføres med saltak. Maks mønehøyde er 9,0 m over gjennomsnittlig planert terreng og skal ikke overstige kote +38,5. Maks gesimshøyde er 7,0 m over gjennomsnittlig planert terreng og skal ikke overstige kote +36,5.

6.10.9 Felt FKT

Felt FKT er regulert til kombinert formål forretning, kontor og offentlig eller privat tjenesteyting. Utnyttelsesgrad for felt FKT er maks 80 % BYA. Maks mønehøyde er 7,5 m over ferdig planert terreng og skal ikke overstige kote +38,0 m. Maks gesimshøyde er 5,5 m over ferdig planert terreng og skal ikke overstige kote +36,0 m. Inntil 10 % av bebyggelsen, som f.eks. inngangspartier, kan tillates oppført over gesimshøyde. Det tillates parkeringsareal innenfor formålet.

Eksisterende bebygget areal er ca. 1958 m². Det lille forretningsbygget mot nord (ca. 273m²) planlegges revet i forbindelse med ny situasjon for adkomst og varelevering. Det planlegges samtidig ombygging og utbygging av ny inngang mot nord og det tas utgangspunkt i forventet framtidig bebygget areal på 2000 m². Areal for oppstillingsplasser (uten manøvreringsareal) er beregnet til 1476 m² (77+5pp x 18 m²). Samlet er bebygget areal beregnet til 3476 m², som tilsvarer 57,7% BYA. Område FKT er ca. 6020 m². Parkering inngår i BYA.

6.11 Bomiljø og bokvalitet

Eksisterende boligbebyggelse i planområdet er i hovedsak eneboliger med store egne hager. I området rett nord for sentrumsgården er det oppført en seksmannsbolig. Nye boliger i sentrumsbebyggelsen ved torgområdet planlegges i form av leiligheter. Tilrettelegging for leiligheter i sentrumsområdet vil være i tråd med ønsket samfunnsutvikling (areal og transport) og vil tilføre Tjøme sentrum variasjon i boligtyper. Området har en god beliggenhet med gode solforhold. Torgområdene, lekeplasser og felles uteoppholdsarealer skal opparbeides som attraktive uteareal.

6.12 Uteoppholdsarealer

Krav til MUA i kvadratmeter (privat og/eller felles) per boenhet er som gitt i tabellen:

Boligtype	Min. MUA i m ² (sum privat og felles)	Min. privat MUA i m ²	Min. felles MUA i m ²
Enebolig		200	
Sekundærleilighet	50	50	
Tomannsbolig	150	75	
Konsentrert småhusbebyggelse	150	75	

Lavblokk/høyblokk, terrassert bebyggelse	30	10	20
--	----	----	----

MUA skal etableres iht. kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer. For BFKT1-2 kan uteoppholdsareal ved inngangsparti ha minimum dybde fra fasadelivet på 1,2 meter og lengde på 3 meter for å kunne regnes som MUA. Overbygd og ikke overbygd del av balkong kan medregnes i beregningen av privat MUA.

Det åpnes for å legge felles uteareal på tak der det egner seg. Privat MUA skal ha tilstrekkelig størrelse for opphold og kan bestå av terrasser/balkonger/altaner. Arealet behøver ikke å være sammenhengende og minimum 1 del bør ha en størrelse på 2x3m. Samlet areal skal minimum være 10m².

6.13 Parkering

Parkering skal opparbeides iht. den enhver tid gjeldende kommuneplan. Parkeringsplasser kan tillates oppført utenfor byggegrenser.

Det kan etableres parkeringskjeller under terreng innenfor felt BFKT2, f_V1 og f_P1-P3. Adkomst til parkeringskjeller skal være fra f_V1.

Innenfor P1, P2 og P3 skal det samlet være lademulighet for 10 % av plassene.

For forretning, kontor og tjenesteyting innenfor BFKT1-2 skal min. 50 % av sykkelparkeringsplassene skal være under tak. Min. 10 % av sykkelparkeringsplassene skal tilrettelegges for lastesykkel/sykkelvogn. Det kan tilrettelegges for biloppstillingsplasser for kundeparkering i opptil 50 % av 1.etasje på BFKT2. 10 % av disse p-plassene skal ha lademulighet og det skal være mulig å tilrettelegge for lading på samtlige parkeringsplasser på et senere tidspunkt.

For boliger innenfor BFKT1-2 skal parkering løses i parkeringskjeller. Det skal avsettes minimum 0,8 p-plass per boenhet. Parkeringsplassene skal ha lademulighet. 5 % av parkeringskravet skal være HC-plasser. Det skal avsettes 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet. Det være mulighet for å låse inn sykler i et eget rom i nærheten av inngangsparti for min. 20 % av det totale antallet sykkelparkeringsplasser.

6.14 Tilgjengelighet

Sentrumsområdet ved torgområdene er tilnærmet flatt og bør kunne utvikles med god tilgjengelighet. Prinsipper for løsninger med tanke på tilgjengelighet, forflytning, ledelinjer mm. bør vises i utomhusplan.

6.15 Sosial infrastruktur

Det er lagt opp til trygge forbindelseslinjer langs Østveien og fra grøntområdet ved Fredtunfeltet og mot Glassberget og Tjøme kirke og kirkegården.

6.16 Renovasjon

Renovasjon for ny bebyggelse skal løses innenfor felt BF1-5, BK, FKT, BFKT1-5 og P. Renovasjon for ny bebyggelse i felt BFKT1-2 og FKT skal løses ved nedsenket eller innebygget renovasjonsløsning.

6.17 Overvann, vann og avløp

Det forutsettes at overvann i størst mulig grad håndteres lokalt gjennom infiltrasjon og fordrøyningssystemer. Det er ferdigstilt nytt VA-ledningsnett i Tjøme sentrum.

6.18 Naturmangfold

Planforslaget er etter vår vurdering utformet i samsvar med naturmangfoldlovens paragrafer §§ 8-12 som kreves lagt til grunn for planarbeid. Temaene er vurdert på følgende måte:

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Det er ikke vist naturtyperegistreringer eller arter av nasjonal forvaltningsinteresse innenfor planområdet i naturbase.no. I artskart, artkart.artdatabanken.no er det registrert 2 funn av fremmedarter. Et funn av judaspenge (karplante) med lav risiko for spredning ved Rødskjærveien 6, og et funn på gressarealet ved torgområdet av mongolspringfrø med svært stor risiko for spredning. Det er vist 2 funn av livskraftig plantearter, rognerust (sopp) sør for torgområdet og barkragg (lav) ved kirkegårdsmuren mot Østveien. Det er ikke vist miljøregistreringer i skog (MiS) i området (kilden.skogoglandskap.no). Kunnskapsgrunnlaget om naturmangfoldet vurderes som tilfredsstillende.

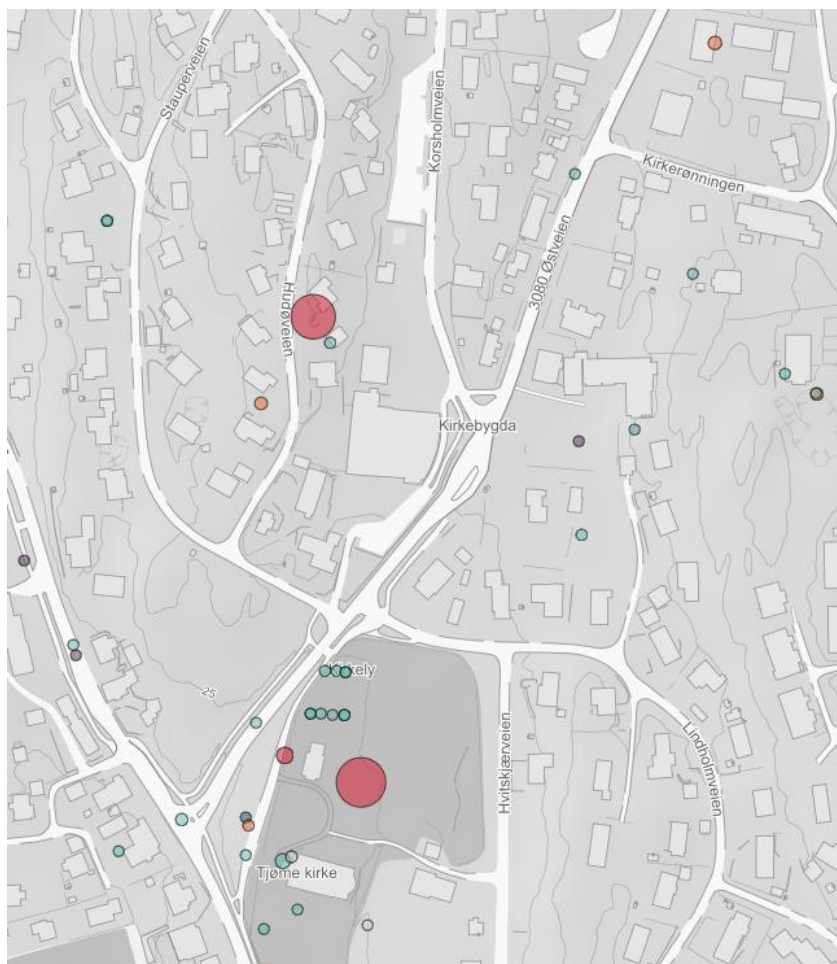


Fig. 15, Artskart

§ 9 Føre-var-prinsipp

Området ved Glassberget er foreslått regulert til friområde og med hensynssone friluftsliv. Stedbunden naturlig vegetasjon skal ivaretas.

Fremmedarter i planområdet bør fjernes i samråd med fagkyndig/ Færder kommune.

Mulighet for at planområdet medfører (ukjente) konsekvenser mht. naturmangfold vurderes som liten. Kravet til kunnskapsgrunnlag med tanke på naturmangfold og konsekvenser for dette anses som oppfylt. Det legges derfor liten vekt på føre-var-prinsippet.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Planlagte tiltak i planområdet er vurdert til ikke å berøre rødlistet arter. Planforslaget berører ikke utvalgte naturtyper. Arealbeslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel (samferdselsanlegg). Forsvarlig fjerning av fremmedarter vil være positivt for området. Utbyggingen vurderes ikke å medføre nevneverdige konsekvenser for naturmangfoldet utenfor/ i nærheten av planområdet.

§ 11 Kostnader ved miljøforringelse

Planforslaget medfører ikke miljøforringelse.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Det må forutsettes at planlagt utbygging/ anlegg skal gjennomføres på en måte som ikke medfører negative konsekvenser for naturområder og naturmangfoldet utenfor/ i nærheten av planområdet.

6.19 Kulturminner i planområdet

I forbindelse med planarbeidet er det foretatt vurdering av kulturminner og objektenes verneverdi. Følgende objekter er tatt med i vurderingen:

- Østveien 664, gbnr. 218/28, bygg 140487201, bolig
- Østveien 660, gbnr. 218/29, bygg 140487171, bolig
- Østveien 660, gbnr. 218/29, bygg 140487171, uthus
- Østveien 661, gbnr. 218/18, bygg 140487236, bolig
- Østveien 661, gbnr. 218/18, bygg 140487244, anneks
- Kirkerønningen 2, gbnr. 218/27, bygg 8346755, bolig
- Østveien 665, gbnr. 254/7, bygg 163898934, bolig/forretning

- Rodestein
- Kirkegårdsmur ved Tjøme kirke



Fig. 16, Østveien 661

Østveien 664, gbnr. 218/28, bygg 140487201

Registrering

Nåværende funksjon, helårsbolig, benyttes som fritidsbolig Byggeår 1775 - 1799 Opprinnelig funksjon og sosialt miljø, bolig Lafteverk, 1,5 etasje, saltak, vertikal trepanel, krum takstein	
--	---

Offentlige myndigheters verne vurdering

Vern etter kulturminne-loven	Vern etter plan og bygningsloven	Kulturminneplan for Færder kommune	SEFRAK
Omfattet av kulturminneloven §25	Området er uregulert.	Kulturhistorisk bebyggelse pkt. 6.5.2	Registrert SEFRAK-ID 0723-0108-046

Forslagstillers vurdering av verneverdi

Middels grad av autenticitet Høy grad av arkitektonisk verdi Middels grad av opplevelsesverdi

Planforslag

Bygningen foreslås regulert til bevaring og markert med tykk strek på plankartet. Bygningen med tilliggende utearealer foreslås regulert med hensynssone bevaring kulturmiljø (H570).
--

Østveien 660, gbnr. 218/29, bygg 140487171

Registrering

Nåværende funksjon, enebolig Byggeår 1800-1850 Opprinnelig funksjon og sosialt miljø, bolig Lafteverk, 1,5 etasje, horisontal trepanel, flat takstein	
--	---

Offentlige myndigheters verne vurdering

Vern etter kulturminne-loven	Vern etter plan og bygningsloven	Kulturminneplan for Færder kommune	SEFRAK
Omfattet av kulturminneloven §25	Området er uregulert.	Kulturhistorisk bebyggelse pkt. 6.5.2	Registrert SEFRAK-ID 0723-0108-044

Forslagstillers vurdering av verneverdi

Middels grad av autenticitet Middels grad av arkitektonisk verdi Middels grad av opplevelsesverdi

Planforslag

Bygningen foreslås regulert til bevaring og markert med tykk strek på plankartet. Bygningen med tilliggende uthus og utearealer foreslås regulert med hensynssone bevaring kulturmiljø (H570).

Østveien 660, gbnr. 218/29, bygg 140487198

Registrering

Nåværende funksjon, uthus Byggeår 1800 - tallet Opprinnelig funksjon og sosialt miljø, bryggerhus Bindingsverk, 1 etasje, saltak, horisontal trepanel, flat takstein	
---	---

Offentlige myndigheters verne vurdering

Vern etter kulturminne-loven	Vern etter plan og bygningsloven	Kulturminneplan for Færder kommune	SEFRAK
Nei	Området er uregulert.	Kulturhistorisk bebyggelse pkt. 6.5.2	Registrert SEFRAK-ID 0723-0108-045

Forslagstillers vurdering av verneverdi

Middels grad av autenticitet Høy grad av arkitektonisk verdi Middels grad av opplevelsesverdi

Planforslag

Bygningen foreslås regulert til bevaring og markert med tykk strek på plankartet. Bygningen med tilliggende hovedhus og utearealer foreslås regulert med hensynssone bevaring kulturmiljø (H570).
--

Østveien 661, gbnr. 218/18, bygg 140487236

Registrering

Nåværende funksjon, bolig, benyttes som sommerhus Byggeår 1800 - 1850 Opprinnelig funksjon og sosialt miljø, bolig Lafteverk, 1,5 etasje, saltak, vertikal trepanel, krum takstein	
---	---

Offentlige myndigheters verne vurdering

Vern etter kulturminne-loven	Vern etter plan og bygningsloven	Kulturminneplan for Færder kommune	SEFRAK
Omfattet av kulturminneloven §25	Området er uregulert.	Kulturhistorisk bebyggelse pkt. 6.5.2	Registrert SEFRAK-ID 0723-0108-048

Forslagstillers vurdering av verneverdi

Høy grad av autenticitet Høy grad av arkitektonisk verdi Middels grad av opplevelsesverdi

Planforslag

Bygningen foreslås regulert til bevaring og markert med tykk strek på plankartet. Bygningen med tilliggende uthus og utearealer foreslås regulert med hensynssone bevaring kulturmiljø (H570).

Østveien 661, gbnr. 218/18, bygg 140487244

Registrering

Nåværende funksjon, garasjeuthus, annekst Byggeår 1800 - tallet Opprinnelig funksjon og sosialt miljø, skjul Bindingsverk, 1 etasje, saltak, vertikal trepanel, krum takstein	
--	---

Offentlige myndigheters verne vurdering

Vern etter kulturminne-loven	Vern etter plan og bygningsloven	Kulturminneplan for Færder kommune	SEFRAK
Nei	Området er uregulert.	Kulturhistorisk bebyggelse pkt. 6.5.2	Registrert SEFRAK-ID 0723-0108-049

Forslagstillers vurdering av verneverdi

Middels grad av autenticitet Høy grad av arkitektonisk verdi Middels grad av opplevelsesverdi

Planforslag

Bygningen foreslås regulert til bevaring og markert med tykk strek på plankartet. Bygningen med tilliggende utearealer foreslås regulert med hensynssone bevaring kulturmiljø (H570).
--

Kirkerønningen 2, gbnr. 218/27, bygg 8346755

Registrering

Nåværende funksjon, enebolig Byggeår 1900 – 1920 Opprinnelig funksjon og sosialt miljø, bolig Maskinlft, 1,5 etasje, saltak, vertikal trepanel, krum takstein, sveitserbygning	
---	---

Offentlige myndigheters verne vurdering

Vern etter kulturminne-loven	Vern etter plan og bygningsloven	Kulturminneplan for Færder kommune	SEFRAK
Nei	Området er uregulert.	Kulturhistorisk bebyggelse pkt. 6.5.2	Registrert SEFRAK-ID 0723-0108-047

Forslagstillers vurdering av verneverdi

Middels grad av autenticitet Middels grad av arkitektonisk verdi Høy grad av opplevelsesverdi

Planforslag

Bygningen foreslås regulert til bevaring og markert med tykk strek på plankartet. Bygningen med tilliggende utearealer foreslås regulert med hensynssone bevaring kulturmiljø (H570).
--

Østveien 665, gbnr. 254/7, bygg 163898934

Registrering

Nåværende funksjon, butikk/forretningsbygning Byggeår 1900 - 1920 Opprinnelig funksjon og sosialt miljø, bolig/butikk Maskinlaft, 1,5 etasje, saltak, vertikal trepanel, krum takstein	
---	---

Offentlige myndigheters verne vurdering

Vern etter kulturminne-loven	Vern etter plan og bygningsloven	Kulturminneplan for Færder kommune	SEFRAK
Nei	Området er uregulert.	Kulturhistorisk bebyggelse pkt. 6.5.2	Registrert SEFRAK-ID 0723-0108-046

Forslagstillers vurdering av verneverdi

Middels/lav grad av autenticitet Middels grad av arkitektonisk verdi Høy grad av opplevelsesverdi

Planforslag

Bygningen foreslås regulert til bevaring og markert med tykk strek på plankartet.

Rodestein, kulturminne 243 (tidligere Tjøme kommune)

Rodesteinen fra 1839 har høy verdi som lokalt kulturminne. Rodesteiner forteller om en tid da bøndene hadde vedlikeholdsplikt på veiene. Bøndene hadde ansvar for hver sin strekning – hver sin rode. Steinen er merket av på kommunens digitale kart, natur/kultur, med følgende beskrivelse:

«Rodestenen sto like syd for Tjøme kino og befinner seg i dag til forvaring ved Tjøme tekniske etat bak herredshuset. Den har følgende innskrift: Nedre Haug – Johannes Rød – 310 alen – 1839. Johannes Olsson Rød (1798 – 1860) var eier av Nedre Haug gård 1825 – 1860, samtidig som han var eier av en større part i Øvre Haug.»

Færder kommune vil vurdere om det kan være aktuelt plassere steinen tilbake til opprinnelig plassering, i forbindelse med det nye torget eller et annet egnet sted.

Tjøme kirke og kirkegårdsmuren

Tjøme kirke oppført 1866 er listeført og kirken og dens omgivelser har nasjonal verdi.

Deler av steingjerdet rundt kirken ligger innenfor planområdet. Steingjerdet anses å være gammelt og eldre enn kirken. Steingjerdet er foreslått regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø, jf. pkt. 9.6.3.

6.20 Avbøtende tiltak med hensyn til ROS

Det er ikke vurdert avbøtende tiltak med hensyn til ROS. Trafikksikkerhet og hensyn til støy er ivarettatt i reguleringsbestemmelsene. ROS-analyse er utarbeidet i forbindelse med planarbeidet.

6.21 Rekkefølgebestemmelser

I reguleringsbestemmelsene er det stilt rekkefølgekrav om etablering av kommunaltekniske anlegg, opparbeidelse av torg, vegetasjonsskjerm, lekeplasser, innebygd varemottak og nødvendig støyskjerming for Sparbutikken og redegjørelse for overvannshåndtering og blågrønn faktor.

Ved etablering av ny adkomstvei for ny bebyggelse på østsiden av Østveien, må eksisterende vei i Rødskjærveien (f_V2) tilpasses ny adkomstvei (f_V1). I bestemmelsene er det derfor rekkefølgekrav om nødvendig justering av f_V2.

7. Konsekvenser av planforslaget

Punktene nedenfor er drøftet med utgangspunkt i Grenlandsstandardens sjekklister for planlegging.

7.1 Planfaglige vurderinger

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. Det er vurdert at dette kan aksepteres fordi eiendommene hører naturlig til sentrumsområdet, slik at det er mulig å få en helhetlig og sammenhengende utbygging. 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.

Planforslaget omfattes ikke av planlagte tiltak i Bypakke Tønsberg-regionen og er i samsvar med prinsippene med RPBA Vestfold (herunder folkehelse).

I planforslaget for Tjøme sentrum er det lagt vekt på å få til gode attraktive løsninger for befolkningen, for myke trafikanter og å sikre mest mulig tilgjengelighet. Planlagte tiltak er med på å fremme aktivitet og folkehelse:

- Nytt torgområde med variert aktivitetstilbud
- Nye lekeplasser tilgjengelige for allmennheten
- Fortau på begge sider av Østveien
- Lesbare kryss og overganger for fotgjenger
- Gangforbindelser og turstier som forbinder friområder ved Kirkerønningen og Rødskjærveien med sentrumsområdet
- Buss går langs Østveien med stopp i begge retninger innenfor planområdet

Kriminalforebyggende tiltak er vurdert i planarbeidet. Forebyggende tiltak kan være pullerter og faste elementer langs vei og torgarealer, belysning etc. Det er ikke medtatt bestemmelser om forebyggende tiltak i reguleringsbestemmelsene. Tiltak vil være del av detaljplaner for trafikkområder og ved utarbeiding av utomhusplan.

Hensyn til landskap og topografi er ivarettatt i planforslaget. Det er redegjort for planforslagets nærvirkning i snitt. Den planlagte bebyggelsens innordner seg landskapet (fjernvirkning).

Planforslaget bidrar til vitalisering (fortetting/gjenbruk/omforming) av sentrumsområdet.

Tilrettelegging for ny boligbebyggelse i sentrumsområdet vil bidra til aktivitet i området. Etablering

av lek- og aktivitetsområde på torget vil kunne føre til liv på torget, til at barnefamilier på handleturer stopper opp eller bare kommer fordi området i seg selv er attraktivt.

Det er redegjort for utnyttelsesgrad og byggehøyder i planbeskrivelsen. Byggegrenser er vist på plankartet. Der det ikke er vist byggegrenser gjelder formålsgrenser som byggegrense (BFKT1-2). Bygningsutforming er ivaretatt i § 4.3 i bestemmelsene.

Glassberget er foreslått regulert til friområde med hensynsone friluftsliv i tråd med kommuneplanens arealdel. Det er lagt vekt på forbindelser (snarveier) fra områdene i øst mot sentrumsområdet, området ved Tjøme kirke og Glassberget.

Det vil være aktuelt med utbyggingsavtaler i forbindelse med nye kryss- og adkomstløsninger og i forbindelse med etablering av nytt torg (område o_TO1).

Etablering av nytt offentlig torg og nye fortau-, kryss- og adkomstløsninger mm. kan utløse behov for offentlige midler.

Kollektivtransport i området er bra. Det er i planforslaget lagt opp til kantstopp for buss ved sentrumsområdet i begge retninger.

7.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger

Temaene under dette punktet er ikke berørt i planforslaget.

7.3 Miljøvern- og landbruksfaglige vurderinger

Planforslaget omfatter lokalt verdifullt grøntområde, Glassberget, og et hagepreget og tilvokst grøntområdet ved Rødkjærveien. Mot nordøst grenser planområdet til LNF-området ved Kirkerønningen (friområde i reguleringsplan for Østjorden planID T34). Glassberget er vist som hensynsone friluftsliv i kommuneplanens arealdel. Både Glassberget og området i nordøst har landskapsverdier som grønne åser i landskapet. I sørøst er planområdet så vidt innenfor kirkegårdsmuren. Den grønne kirkegården er ikke del av planområdet.

Det er ikke registrert naturverdier i naturbase.no, artsdatabanken.no eller kilden.nibio.no. Det er redegjort for planforslagets virkning for naturmangfoldet i planbeskrivelsen.

Forhold knyttet til støyproblematikk er ivaretatt i bestemmelsene pkt. 4.2, hensynssoner i plankartet og bestemmelser til støysonene.

Deler av planområdet er i rød og gul sone. 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 for enkelte av boligene. For å oppfylle krav til uteoppholdsarealer (MUA) kan det bli aktuelt å etableres støyreducerende tiltak for deler av uterom mot Østveien.

Kilder til lokal støvforurensing er trafikkstøv og vedfyring. Trafikk langs Østveien er støvkilde for planområdet. Langsiktig arealplanlegging etter RPR for areal- og transportplanlegging vil bidra til bedre lokal luftkvalitet. På kort sikt skal hensyn til RPR for samordnet areal- og transportplanlegging gå foran retningslinjer for behandling av luftkvalitet. Eksempler på tiltak for reduksjon av svevestøv er restriksjoner på bruk av piggdekk, hastighetsreduksjon, vedlikehold og renhold av veier, tilrettelegging av kollektivtransport og g/s-veier, utskifting av gamle vedovner.

Færder kommunes klima- og energiplan skal legges til grunn ved vurdering av energispørsmål.

Det er ikke registrert forurensing i området.

7.4 Kulturlandskap og kulturminner

Bevaringsverdig bebyggelse med tilhørende uteareal er ivaretatt på plankart og i bestemmelser. Bevaringsverdig bebyggelse og elementer er beskrevet og vurdert i planbeskrivelsen.

7.5 Samfunnssikkerhet og beredskap

Det vises til ROS-analyse.

Hensyn til ekstremnedbør ved klimaendringer, flom og overvann skal ivaretas i kommunalteknisk plan.

Områdestabiliteten ved Tjøme sentrum er vurdert som tilfredsstillende, jf. geoteknisk vurdering (Grunnteknikk AS 2015) utarbeidet i forbindelse med tidligere områdeplan for Tjøme sentrum. Det er påvist kvikkleire nord for området, men faren for et større skred er vurdert som lite sannsynlig. Lokalstabilitet skal ivaretas iht. TEK17.

Glassberget er friområde med stedlig vegetasjon. Fare for gressbrann og skogbrann vurderes som liten.

Hensyn til eventuell fare med tanke på radon er ivaretatt i TEK17.

7.6 Barn og unges, funksjonshemmede og eldres interesser

Krav om god tilgjengelighet for alle brukergrupper er ivaretatt i TEK17.

Lekeplassene f_LEK1-2, bestemmelsesområde #13 og områdelekeplass innenfor friområdet o_FR vurderes som gode med hensyn til lokalisering, solforhold, trafiksikkerhet og avstand til nye og eksisterende boliger. Lekeplassene vurderes som trygge og plassert med god avstand til Østveien (støy og støv). Lekeplasser skal sikres med gjerde mot vei.

Det er regulert inn et bestemmelsesområde for lek på torget som kan være med å gi attraktivitet til torget og også være med å oppfylle krav til lekeareal for boliger i sentrumsområdet. Deler av det nye sentrumstorget i felt o_TO1 vil være i gul støysone. Torget er planlagt med en åpen side ut mot Østveien. Bestemmelsesområdet for lek på torget er i sin helhet lagt utenfor støysonen.

Opparbeiding av lekeplasser og torgområder er ivaretatt i rekkefølgebestemmelsene.

7.7 Vei og veitekniske forhold/ trafiksikkerhet

Trafiksikkerhet 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 g/s-vei til Haug og Grimestad. På vestsiden av Østveien er det planlagt fortau fram til snarvei ved Oskjærveien. Etablering av veianlegg og trafiksikkerhet er ivaretatt i rekkefølgebestemmelsene.

8. Innkomne forhåndsmerknader

Planarbeidet for detaljregulering for Tjøme sentrum ble varslet 13.03.19 med varslingsfrist 15.04.19. Det er pr. 08.04.19 mottatt 9 uttalelser til varsel om planoppstart. Det er i tillegg mottatt en merknad til planarbeidet datert 12.03.20 som også er vedlagt saken. Uttalelsene er i sin helhet vedlagt planbeskrivelsen. Uttalelsene er oppsummert og kommentert her:

8.1 Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, brev datert 08.04.19

Miljøavdelingens vurderinger

Statsforvalteren minner om at det ved offentlig ettersyn skal foreligge planbeskrivelse, med beskrivelse av planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området. Det vises til krav om ROS-analyse, og vurdering av risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for områdets egnethet til utbyggingsformål og eventuelle endringer i slike forhold som følge av den planlagte utbygging.

Statsforvalteren viser til nasjonal løsmassedatabase der det framgår at planområdet er preget av marine strandavsetninger og at det er store muligheter for marin leire. Grunnforhold bør derfor vurderes spesielt. Det vises til NVEs veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred».

Statsforvalteren minner om at håndtering av økt overvann som følge av en eventuell utbygging må vurderes.

Barn og unges interesser

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».

Støy

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.

Forslagstillers kommentar:

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

Det ble i forbindelse med utarbeiding av områdeplan for Tjøme sentrum foretatt geoteknisk vurdering av områdestabilitet. Arbeidet ble utført av Grunnteknikk AS, og er dokumentert i Rapport 111566r1, datert 28.05.2015. Rapporten er vedlagt planbeskrivelsen. 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.

Barn og unges interesser skal ivaretas. Lekeområder i tilknytning til boligbebyggelse og friområdet ved Glassberget er innarbeidet i planforslaget og det legges opp til aktivitet/lek i forbindelse med nytt torg ved planlagt ny sentrumsbebyggelse.

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

8.2 Vestfold fylkeskommune, brev datert 15.04.19

Fylkeskommunen viser til sin uttalelse til oppstart av planarbeid i brev datert 09.05.2016 (tidligere områdeplan for Tjøme sentrum). Fylkeskommunen vil her kommentere de nye delene av planforslaget som berører deres ansvarsområder.

Kulturarv

Kulturarv kommenterer særlig kulturminner med nasjonal og regional verdi. Det påpekes at også lokal kulturminner er like viktig for lokalsamfunnet. Det vises til kommunens kartportal.

Kulturminner innenfor planområdet

- Gbnr. 218/28, byggeår 1775 – 1799, hovedbygning i Jarlsbergsk klassisme som kjennetegnes med stram, enkel, symmetrisk og vakker arkitektur med bygninger i 1 og 1/2 etasje. Bygningen ser ut til å være noe endret, men dette er vanlig for bygninger med høy alder og beskjeden størrelse. Omfattet av kulturminnelovens § 25.
- Gbnr. 218/29, byggeår 1800 – 1850, hovedbygning 1800 – 1850, hovedbygning tilhører stilmessig Jarlsbergsk klassisme. Omfattet av kulturminnelovens § 25.
- Gbnr. 218/18, byggeår før 1850, ser ut til å ha trekk fra empiren. Omfattet av kulturminnelovens § 25.
- Gbnr. 218/27, byggeår anslås til 1900- 1920, sveitserbygning. Eiendommen er verneverdig.
- Rodesteinen fra 1839 har høy verdi som lokalt kulturminne. Rodesteiner forteller om en tid da bøndene hadde vedlikeholdsplikt på veiene. Bøndene hadde ansvar for hver sin strekning – sin rode- av veien. Fylkeskommunen kjenner ikke til andre steder som har så mange rodesteiner.
- Samfunnshuset, Fylkeskommunen bemerker at forsamlingslokaler er bygninger mange har et forhold til og som forteller om samvær og fritidsaktiviteter. Fylkeskommunen synes det er synd at man river Tjøme samfunnshus før dennes verneverdi er vurdert.
- Eiendommen Østveien 665 bør også vurderes i sammenheng med lokal verneverdi. Eiendommen er ikke registrert i Sefrak og er oppført etter 1900. Det har vært butikk og baker her «i manns minne» og bygningen er viktig for Tjømes identitet, selv om den er noe endret.

Kulturarv anser at eiendommene med bevaringsverdig bebyggelse og som er omfattet av kulturminneloven § 25, 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.

Kulturminner utenfor planområdet:

- Tjøme kirke oppført 1866 er listeført og kirken og dens omgivelser har nasjonal verdi. Listeførte kirker skal forvaltes som fredete kirker. Tjøme kirke, kapellet og kirkegården er bygd for å dominere landskapet. Kirken ligger på et høydedrag og skal være den høyeste bygningen i området. Kirken har dominert landskapet i 1000 år. Fylkeskommunen viser til generelt byggeforbud 60 meter fra kirken (kirkelovens § 21). Kirken skal dominere i landskapet.

- Deler av steingjerdet rundt kirken ligger innenfor planområdet. Steingjerdet antas å være gammelt, og eldre enn kirken. Fylkeskommunen påker at steingjerdet må 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 be bygge den grønne kollen vest for kirken vil fylkeskommunen 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 veietasjon. 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.»

Automatisk fredete kulturminner

Fylkeskommunen er ikke kjent med at planen kommer i konflikt med kulturminner eller kulturmiljøer og finner ikke behov for ytterligere undersøkelser. Fylkeskommunen minner om meldeplikt 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.

Fylkeskommunen har ut ifra regionale og nasjonale interesser, ingen ytterligere kommentarer til varsel om oppstart av planarbeid.

Forslagstillers kommentarer:

Kulturminner i tilknytning til planområdet skal i størst mulig grad ivaretas:

- *Plankartet, det er medtatt hensynssoner for bevaring kulturmiljø, bevaringsverdig bebyggelse markeres med tykk strek*
- *Det er innarbeidet hensynssone bevaring for del av 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 vurdert i planarbeidet (Tjøme kirke). Nærmeste nabo til kirkebygningene er Lindholmveien 1A. Eksisterende bebyggelse er ved Lindholmveien (Viken Tjøme Taxi) er ca. 135 meter fra kirken og ca. 88 meter fra kapellet.*
- *Planlagt bebyggelse er vist i illustrasjonsplan og snitt.*

8.3 Statens veivesen datert 21.03.19

Statens veivesen 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 trafikantergrupper. Det bør også legges til rette for uformelle møteplasser.

Statens veivesen har tidligere uttalt seg til områdeplanen som ble vedtatt 2018 og har hatt flere møter underveis i prosessen. Statens veivesens synspunkter og uttalelser til denne planen er i hovedsak fortsatt gjeldene for den planen som nå utarbeides.

Forslagstillers kommentarer:

Merknaden tas til etterretning. Det har vært dialog med Vestfold og Telemark fylkeskommune i planprosessen.

8.4 NVE, datert 05.04.19.

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.

Forslagstillers kommentarer:

Merknaden tas til etterretning

8.5 DSB, datert 19.05.19

DSB viser til at det er Statsforvalteren som skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivarettatt 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 høringen 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.

Forslagstillers kommentarer:

Merknaden tas til etterretning.

8.6 Miljørettet helsevern, datert 11.04.19

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 begrensnig av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet og at denne blir tatt hensyn til i den videre planlegging.
- Veitrafikkstøy: 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 tilfredsstille 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.

Forslagstillers kommentar:

Bestemmelser knyttet til støy, radon og universell utforming er medtatt i reguleringsbestemmelsene. Hensyn til barn og unges oppvekstvilkår, sosiale møteplasser og medvirkning er lagt til grunn ved utforming av reguleringsplanen.

8.7 Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne, datert 27.03.19

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

Forslagstillers kommentarer:

Universell utforming er ivaretatt i planforslaget.

8.8 Lene og Vebjørn Vestheim, datert 12.02.19

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.

Forslagstillers kommentar:

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

8.9 Stein H. Erichsen

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.

Forslagstiller 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.

8.10 Per Espen Fjeld, 12.03.20 - 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 lokaliseringsdebatter. 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, garderober 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.

Forslagstillers kommentar:

«Tjøme sentrum skal være et levende sentrum hvor det skal være trygt å beveie seg for alle trafikantergrupper, 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, i planforslaget åpnes det bland annet for tjenesteyting, hvor tjenesteyting for eksempel kan være bibliotek, kafe, galleri, forsamlingslokale, ungdomsklubb etc.

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/ fellesthus ved Kirkebygda, som kan være generasjons- og sjangeroverbyggende, og som kan bidra til å styrke og fornye handelen i området.

8.11 Offentlig ettersyn og prinsippvedtak

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 har innkommet 22 uttalelser til offentlig ettersyn. Uttalelsene er kort gjengitt og kommentert i eget vedlegg.

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.

Prinsippsaken 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 hensyntatt i revidert planforslag.

9. Referanser

Rambøll, 2010

Tjøme sentrum, trafikk/sentrumsplan

Forprosjekt, oppdragsnummer: 2100114

Dato: 12.11.2010

InsightOne, 2014

Handelsanalyse Tjøme sentrum

Dato: 22.04.2014

Grunnteknikk AS, 2015

Tjøme. Reguleringsplan sentrum, Områdestabilitet

Dokumentnr: 111566r1

Dato: 28.05.2015

Asplan Viak AS, 2016

Planbeskrivelse, Områderegulering - Tjøme sentrum

Dato 23.02.2016

10. Vedlegg

10.1 Vedlegg 1. Bestemmelser vedtatt av kommunestyret 19.03.25

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERING NR. 2018007 TJØME SENTRUM

FÆRDER KOMMUNE

Datert 01.07.2021, sist revidert 19.03.2025 iht. vedtak i kommunestyret 19.03.2025. Vedtatt av kommunestyret 19.03.2025.

§ 1 PLANENS AVGRENSNING

Det regulerte området er vist på plankart merket med planID 2018007, datert 01.07.2021, sist revidert 01.02.2025.

§ 2 PLANENS FORMÅL

Planområdet er regulert til følgende formål (pbl kap. 12):

Tjøme sentrum skal utvikles for å styrke kommunens bosteds- og besøksattraktivitet og underbygge kommunens forpliktelse etter folkehelseloven.

Tjøme sentrum skal fremstå som et levende sentrum, med muligheter for videreutvikling av eksisterende og nye funksjoner.

Det skal legges til rette for sosial samhandling og forebygging av utenforskap. Det skal være attraktivt å oppholde seg i sentrum drive næring/ handel, handle og bo. Det skal være trygt å bevege seg for alle trafikanter.

På østsiden skal det etableres et offentlig torg.

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (BF1-5)

Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse (BK)

Offentlig eller privat tjenesteyting (T)

Energianlegg (EA1-2)

Lekeplass (LEK1-2)

Grav- og urnelund (GU)

Forretning/kontor/tjenesteyting (FKT)

Bolig/forretning/kontor/tjenesteyting (BFKT1-5)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg (V1-3)

Kjøreveg (KV1-5)

Fortau (FO1-9)

Torg (TO1-2)
Gang- og sykkelveg (GS)
Annen veggrunn – teknisk anlegg (AVT)
Annen veggrunn – grøntareal (AVG)
Kollektivholdeplass (KH1-2)
Parkering (P1-4)
Parkering/renovasjonsanlegg (PR)

Grønnstruktur

Frømråde (FR)
Vegetasjonsskjerm (VS1-2)

Hensynssoner

Sikringssoner, friskt (H140_1-5)
Støysone, rød sone (H210)
Støysone, gul sone (H220)
Faresone, høyspenningsanlegg (H370_1-2)
Sone med særlig angitte hensyn, hensyn friluftsliv (H530)
Sone med særlig angitte hensyn, bevaring kulturmiljø (H570_1-3)

Bestemmelsesområder

Utforming (#1-7)
Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#8-10, #13-15)
Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer (#11-12)

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 3.1 Etablering av kommunaltekniske anlegg

Før det gis tillatelse til tiltak, med unntak av riving og deling, iht. pbl § 1-6 innenfor felt BFKT1-2, skal krysset mellom veg V1 og kjøreveg KV1, fortau FO3 og andre nødvendige kommunaltekniske anlegg, som for eksempel teknisk infrastruktur for vann og avløp, være opparbeidet iht. godkjente hovedprinsipper i kommunalteknisk plan og senere godkjente detaljplaner/-tegninger for kommunaltekniske anlegg.

Før det gis tillatelse til tiltak, med unntak av riving og deling, iht. pbl § 1-6 innenfor felt FKT, skal veg V3, stenging av eksisterende adkomst fra Stauperveien, krysset mellom kjøreveg KV1 og kjøreveg KV5, ny adkomst fra kjøreveg KV5, stenging av eksisterende adkomst fra kjøreveg KV5, fortau FO6-8 og andre nødvendige kommunaltekniske anlegg være opparbeidet iht. godkjente hovedprinsipper i kommunalteknisk plan og senere godkjente detaljplaner/-tegninger for kommunaltekniske anlegg.

Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse, men ikke senere enn ved midlertidig brukstillatelse / ferdigattest, hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen. Tiltakene det er stilt rekkefølgekrav om må være rammegodkjent før det ev. kan gis tillatelse til senere ferdigstillelse.

§ 3.2 Opparbeidelse av torg, fortau m.m.

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for boenhetene innenfor felt BFKT1-2, skal veg V1, nødvendig justering av veg V2, parkering P1-3, torg TO1, og gangforbindelse/grøntareal mellom BFKT2 og LEK2/TO1 (jf. § 6.9) samt gangforbindelse i #11 være ferdig opparbeidet. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av

kommunen for opparbeidelsen, men ikke senere enn 1. juni påfølgende sommer etter gitt midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for tiltak som medfører økt butikkareal utover 200 m² BRA innenfor felt FKT, skal torg (TO2) og fortau (FO7) være ferdig opparbeidet. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstilling hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen, men ikke senere enn 1. juni påfølgende sommer etter gitt midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.

§ 3.3 Opparbeidelse av vegetasjonsskjerm

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for boenhetene innenfor BFKT1-2, skal vegetasjonsskjerm innenfor VS1-2 være etablert, jf. § 7.2. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstilling hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen, men ikke senere enn 1. juni påfølgende sommer etter gitt midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.

§ 3.4 Opparbeidelse av lekeareal

Før det gis tillatelse til tiltak, med unntak av riving og deling, iht. pbl § 1-6 for boenhetene innenfor felt BFKT1-2, skal det foreligge godkjent illustrasjonsplan som viser utforming av områdelekeplassen innenfor felt FR.

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for boenhetene innenfor felt BFKT1-2, skal områdelekeplass innenfor felt FR, nærlekeplasser innenfor felt LEK1-2 og ev. bestemmelsesområde #12, jf. §§ 6.4 og 9.12, være ferdig opparbeidet. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstilling hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen, men ikke senere enn 1. juni påfølgende sommer etter gitt midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.

§ 3.5 Opparbeidelse av innebygd varemottak

Før det gis tillatelse til tiltak, med unntak av riving, deling, innebygd varemottak og støyskjerm, iht. pbl § 1-6 innenfor FKT, skal innebygd varemottak, inkludert nødvendig støyskjerming mot naboer, være etablert, jf. § 5.9.

§ 3.6 Overvann

Før det gis tillatelse til tiltak, med unntak av riving og deling, iht. pbl § 1-6 innenfor planområdet, skal det redegjøres for behandling av overvann, både takvann, overflatevann og drensvann. Overvann skal håndteres lokalt på den enkelte eiendom, eller som felles anlegg for flere eiendommer.

§ 3.7 Blågrønn faktor

Før det gis tillatelse til tiltak, med unntak av riving og deling, iht. pbl § 1-6 innenfor felt BFKT1-2, skal det foreligge redegjørelse for blågrønn faktor for BFKT1-2, P1-3, LEK1-2 og TO1 jf. § 4.9

Før det gis tillatelse til tiltak, med unntak av riving og deling, iht. pbl § 1-6 innenfor felt FKT som medfører økt butikkareal utover 200 m², skal det foreligge redegjørelse for blågrønn faktor, jf. § 4.9, for FKT.

§ 3.8 Utomhusplan

Før det gis tillatelse til tiltak, med unntak av riving og deling, iht. pbl § 1-6 innenfor felt BFKT1-2 og FKT, skal det utarbeides en utomhusplan for feltet som blir berørt av tiltaket.

Utomhusplanen skal vise:

- Utforming av uteområder, gangarealer, lekearealer, adkomst, parkering, eksisterende vegetasjon, beplantning, støttemurer, støyskjermer, utvendige renovasjonsløsninger, sykkelparkering, sykkelparkering under tak, låsbare sykkelstativ mv.
- Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering og utstrekning på tomten i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse mv.
- Kotesatt eksisterende og planert terreng på tomten og tilstøtende arealer.
- Overvannshåndtering: Lokalisering av areal for overvannstiltak, flomsoner og flomveier. Det skal vises punkt for utledning av flomvann fra eiendommen (v/ekstremnedbør).
- Oppfylld av krav til blågrønn faktor, jf. § 4.9.

§ 3.9 Eierskap

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for boenhetene innenfor felt BFKT1-2, skal hjemmelen for P1-3, V1, PR, LEK1-2, ev. lekeplass innenfor bestemmelsesområde #13 og VS1-2 knyttes til eiendommene i fellesskap. Eierskap og plikt til vedlikehold skal tinglyses på eiendommene.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

§ 4.1 Kulturminnevern

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, forflytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og Vestfold fylkeskommune varsles umiddelbart. Ansvar påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 4.2 Støy

Støy skal utredes iht. anbefalingene i T-1442/2021 ved planlegging av og søknad om ny støyfølsom bebyggelse, støyende anlegg eller virksomhet. Grenseverdiene i tabell 2 og kvalitetskriteriene i T-1442/2021 skal legges til grunn. Ved søknad om byggetillatelse skal det utarbeides en støyfaglig utredning som dokumenterer hvordan man kan få tilfredsstillende støyforhold iht. kravene, og det må fremlegges dokumentasjon på hvilke støytiltak som skal gjennomføres.

Ved utbygging av området skal bygge- og anleggsstøyen ikke overskride de støygrenser som er gitt i tabell 4 og 5 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1441/2021.

Støynivået i stille områder (kirkegårder, parker og sammenhengende nærfriluftsområder) bør ikke øke.

§ 4.3 Estetikk

Innenfor felt BF1-5, BK og T skal det stilles høye arkitektoniske og estetiske krav til ny bebyggelse, samt felles og offentlige uterom.

I det enkelte felt innenfor BFKT1-2 og FKT skal bebyggelsen gis en variert utforming slik at det innbyrdes og utad fremstår samstemt og i harmoni. Det bør være utstrakt bruk av trepanel. Tekniske installasjoner, taknedløp og beslag bør inkluderes i det estetiske uttrykket. Det tillates utvendig solskjerming og takvindu i saltak. Det tillates skjermvegger og/eller pergola i felles uteområder.

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 for alle.

§ 4.4 Skilt

Skilt og reklameinnretning skal i type, størrelse, utforming, materialbruk og farge tilpasses bygningens fasader og harmonere med bygningen og miljøet. For øvrig skal det ikke virke skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene, eller virke sjenerende på annen måte. Skilt og reklameinnretning i form av lyskasser skal ikke benyttes. Lyskasser kan likevel tillates dersom de er utført med lukket front slik at bare tekst eller symboler er gjennomlyst. Skilt med steds-/forretnings-/næringsinformasjon skal tilpasses «Skiltmal for nasjonalparklandsby- og kommune».

Skilt og reklameinnretninger kan uansett størrelse ikke settes opp uten at kommunen på forhånd har gitt tillatelse. Unntatt fra søknadsplikten er ett enkelt skilt på en fasade, dersom skiltet er mindre enn 0,5 m².

All skilting mot fylkesvei skal i tillegg godkjennes av fylkeskommunen. Kun fastmonterte skilt er tillatt.

§ 4.5 Parkering

Parkering skal opparbeides iht. kravene i tabellen under:

Boligtype	Beregningsgrunnlag	Bil	Sykkel
Enebolig og tomannsbolig	Per boenhet	Min. 2,0	Min. 2,0
Sekundærleilighet	Per boenhet	Min. 0,5	Min. 1,0
Konsentrert småhusbebyggelse	Per boenhet	*Min. 1,3 og maks 2,0	Min. 1,5
Lavblokk/høyblokk, terrassert bebyggelse	Per boenhet	Min. 1,3 og maks 1,5 *Min. 0,8 og maks 1,5	Min. 2,0
Næring (kontor)	Per 100 m² BRA	Min. 0,5	Min. 1,0
Forretning	Per 100 m² BRA	Min. 1,0	Min. 1,0
Tjenesteyting og bevertning	Per 100 m² BRA	Min. 1,0	Min. 1,0

*Ved valg av dette alternativet kan ikke parkering knyttes til leiligheten, og må også organiseres i fellesanlegg.

Min. størrelse på parkeringsplass er 2,7 x 5,0 m. Parkeringsplasser kan tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser.

Det skal etableres parkeringskjeller under terreng innenfor bestemmelsesområde #15. Adkomst til parkeringskjeller skal være fra V1 til BFKT2 som vist med pil på plankart.

For boliger innenfor BFKT1-2 skal parkering løses i parkeringskjelleren. Parkeringsplassene skal ha lademulighet. 5 % av parkeringskravet skal være HC-plasser. Det skal avsettes 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet. Det skal være mulighet for å låse inn sykler i parkeringskjelleren eller i et eget rom i nærheten av inngangsparti for min. 50 % av det totale antallet sykkelparkeringsplasser for boligene.

Innenfor P1-3 skal det samlet være lademulighet for min. 10 % av plassene.

For forretning, kontor og tjenesteyting innenfor BFKT1-2 bør min. 50 % av sykkelparkeringsplassene være under tak. Min. 10 % av sykkelparkeringsplassene bør tilrettelegges for lastesykkel/sykkelvogn.

§ 4.6 Garasjer

En frittliggende garasje per eiendom inntil 50 m² BYA kan plasseres nærmere veiformål og nabogrense enn de regulerte byggegrenser, med unntak av byggegrense langs fylkesvei. Avstand til nabogrense skal være min. 1 m. Det tillates gesimshøyde inntil 4,0 m og mønehøyde inntil 5,0 m i forhold til målt gulv garasje.

Frittliggende garasje med inn-/utkjøring vinkelrett på vei, skal ha avstand på min. 5 m til veiformål. Frittliggende garasje med inn-/utkjøring parallelt med vei, skal ha avstand på min. 2 m til veiformål.

§ 4.7 Renovasjon

Renovasjon for ny bebyggelse skal løses innenfor felt BF1-5, BK, FKT, BFKT3-5 og ev. PR.

Renovasjonsanlegg for ny bebyggelse innenfor BFKT1-2 skal etableres som helt nedsenket løsning innenfor felt PR ved plassering ute, eller i rom innenfor felt BFKT2.

Renovasjonsanlegg for ny bebyggelse innenfor FKT skal etableres som innebygget renovasjonsløsning.

§ 4.8 Frisikt

Alle avkjørsler innenfor planområdet skal ha frisiktsone i samsvar med gjeldende veinorm.

§ 4.9 Blågrønn faktor

For hele planområdet skal det velges naturbaserte løsninger som tar hensyn til eksisterende økologiske verdier og som gir en blågrønn faktor (BGF) på min. 0,7. For offentlige gater og plasser skal blågrønn faktor være min. 0,3.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 5.1 Fellesbestemmelser

MUA

Krav til MUA i m² (privat og/eller felles) per boenhet er som gitt i tabellen:

Boligtype	Min. MUA i m ² (sum privat og felles)	Min. privat MUA i m ²	Min. felles MUA i m ²
Enebolig		200	
Sekundærleilighet	50	50	
Tomannsbolig	150	75	
Konsentrert småhusbebyggelse	150	75	
Lavblokk/høyblokk, terrassert bebyggelse	30	10	20

Innenfor felt BFKT1-2 gjelder følgende kvalitetskrav og retningslinjer for felles MUA:

Felles MUA er areal som er egnet til lek, opphold og rekreasjon. Arealet må være innenfor stigning 1:3, min. bredde 3 m, ha støynivå innenfor 55 dB(A), min. 50 % av MUA skal være solbelagt kl. 15.00 ved vår- og høstjevndøgn.

Innenfor felt BFKT1-2 gjelder følgende kvalitetskrav og retningslinjer for privat MUA:
Hver leilighet skal ha balkong/veranda/terrasse ut mot TO1 på min. 8 m², og dybde på min. 2 m. Der balkong/veranda/terrasse er mindre enn 10 m², skal det i tillegg avsettes areal til privat MUA ved inngangspartiet til hver leilighet. Uteoppholdsareal ved inngangsparti må ha min. dybde fra fasadelivet på 1,2 m og lengde på 3 m for å kunne regnes som MUA. Privat balkong/veranda kan innglasses. Innglassingen bør underordne seg det arkitektoniske og estetiske uttrykket på bygningen. Balkong/veranda med eller uten innglassing og overbygg, kan beregnes som privat MUA.

Adkomst

Adkomst skal etableres som vist med pil på plankart. Adkomstene tillates parallellforskjøvet. Siktlinjer må ivaretas.

§ 5.2 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (BF1-5)

Innenfor feltet tillates frittliggende småhusbebyggelse. Utnyttelsesgrad er maks 30 % BYA pr. eiendom. Ny bebyggelse skal oppføres med saltak. Maks mønehøyde er 9,0 m og maks gesimshøyde er 7,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. Bevaringsverdig bebyggelse skal hensyntas, jf. § 8.5. Platting, mur inntil 1,0 m, terrengarbeider, trapp og bod inntil 15 m² kan tillates nærmere nabogrense/formålgrense enn de regulerte byggegrenser med unntak av byggegrense mot fylkesvei. Avstand til nabogrense/formålgrense skal være min. 1,0 m.

§ 5.3 Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse (BK)

Innenfor feltet tillates konsentrert småhusbebyggelse. Utnyttelsesgrad er maks 45 % BYA. Ny bebyggelse skal oppføres med saltak. Maks mønehøyde er 9,0 m over gjennomsnittlig planert terreng og skal ikke overstige kote +41,5 m. Maks gesimshøyde er 7,0 m over gjennomsnittlig planert terreng og skal ikke overstige kote +39,5 m.

§ 5.4 Offentlig eller privat tjenesteyting (T)

Innenfor feltet tillates etablert forsamlingslokale. Utnyttelsesgrad er maks 45 % BYA. Ny bebyggelse skal oppføres med saltak. Maks mønehøyde er 9,0 m over gjennomsnittlig planert terreng og skal ikke overstige kote +45,5 m. Maks gesimshøyde er 7,0 m over gjennomsnittlig planert terreng og skal ikke overstige kote +43,5 m.

§ 5.5 Energianlegg (EA1-2)

Innenfor feltet tillates oppført nettstasjon. Nettstasjonen skal være privat.

§ 5.6 Lekeplass (f_LEK1-2)

Innenfor feltet tillates lekeplass. Lekeplasser skal opparbeides iht. bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanen. Lekeplassutstyr skal være iht. forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr. Lekeplasser skal sikres med gjerde mot trafikkområder.

Lekeapparater og møblement skal være i en standard som er tilpasset offentlige lekeplasser.

Innenfor LEK2 tillates etablert åpne og nedgravde løsninger for overvannshåndtering. Åpne løsninger for overvann kan kombineres med bruk til lek.

Felt LEK1-2 er felles nærlekeplass for område BFKT1-2. Lekeplassene skal være allment tilgjengelige. Bestemmelsesområde #12 kan inkluderes i det samlede lekearealet. For områdelekeplass vises det til § 7.1.

§ 5.7 Grav- og urnelund (GU)

Felt GU er grav- og urnelund.

§ 5.8 Boligbebyggelse/forretning/kontor/tjenesteyting (BFKT1-5)

Innenfor feltene tillates boligbebyggelse, forretning, kontor og tjenesteyting.

Felt BFKT1

Utnyttelsesgrad er maks 80 % BYA. For byggehøyder vises det til bestemmelsesområde #1-4, jf. §§ 9.1-9.4.

Det tillates nødvendige terrenginngrep for oppføring av ny bebyggelse.

Det skal etableres forretning, kontor og/eller tjenesteyting på bakkeplan med henvendelse og inngang 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.

Det kan tillates uisolert vinterhage i glass på taket. Den skal underordne seg det arkitektoniske og estetiske uttrykket på bygningen. Maks gesims er 2,6 m, og maks areal 12 m². For bestemmelsesområde #1-3 skal den være trukket min. 5,0 m fra grense bestemmelsesområde i nord, min. 7,0 m fra grense bestemmelsesområde i sør og min. 3,0 m fra takkant/gesims mot vest. For bestemmelsesområde #4 skal den være trukket min. 5,0 m fra takkant/gesims mot vest.

Det kan tillates trapper/adkomst, støttemurer o.l. utenfor byggegrensen, unntatt mot felt BK. Det skal etableres skjerming mot boligene innenfor felt BF3. Maks høyde på mur er 1,5 m og skjerm/gjerde er 1,5 m. Skjerming og mur kan stå utenfor byggegrense og i formålsgrensen. Der byggegrense ikke er vist gjelder formålsgrense som byggegrense.

Langs grense mot BK tillates skjerm med høyde inntil 2,0 m.

Varelevering skal skje på bestemmelsesområde #14. Tidsbegrenset varelevering for dagligvare tillates på feltets sørvestlige side.

Bevaringsverdig bygning langs Østveien skal bevares.

Felt BFKT2

Utnyttelsesgrad er maks 90 % BYA. For byggehøyder vises det til bestemmelsesområde #5-7, jf. §§ 9.5-9.7.

Det tillates nødvendige terrenginngrep.

Det skal etableres forretning, kontor og/eller tjenesteyting på bakkeplan med henvendelse og inngang mot nord og vest. Inntil 20 % av bygningens 1. etasje kan benyttes til kontor. Lokalene på bakkeplan skal være utformet med åpne, aktive fasader. Varelevering skal skje på sørsiden av feltet.

Det kan tillates uisolert vinterhage i glass på taket. Den skal underordne seg det arkitektoniske og estetiske uttrykket på bygningen. Maks gesims er 2,6 m, og maks areal 12 m². For #5-7 skal den være trukket min. 7,0 m fra grense bestemmelseområde i nord, min. 5,0 m fra grense bestemmelseområde i sør og min. 3,0 m fra takkant/gesims mot vest.

Det tillates trapp og rampe for universell utforming, støttemurer o.l. utenfor byggegrensen. Støttemur skal ikke overstige topp dekke ferdig opparbeidet vei/parkering.

Der byggegrense ikke er vist gjelder formålsgrense som byggegrense.

Felt BFKT3

Utnyttelsesgrad er maks 45 % BYA. Ny bebyggelse skal oppføres med saltak. Maks mønehøyde er 9,0 m over gjennomsnittlig planert terreng og skal ikke overstige kote +42,0 m. Maks gesimshøyde er 7,0 m over gjennomsnittlig planert terreng og skal ikke overstige kote +40,0 m.

Felt BFKT4

Utnyttelsesgrad er maks 50 % BYA. Ny bebyggelse skal oppføres med saltak. Maks mønehøyde er 9,0 m over gjennomsnittlig planert terreng og skal ikke overstige kote +43,0 m. Maks gesimshøyde er 7,0 m over gjennomsnittlig planert terreng og skal ikke overstige kote +41,0 m.

Felt BFKT5

Utnyttelsesgrad er maks 45 % BYA. Ny bebyggelse skal oppføres med saltak. Maks mønehøyde er 9,0 m over gjennomsnittlig planert terreng og skal ikke overstige kote +38,5 m. Maks gesimshøyde er 7,0 m over gjennomsnittlig planert terreng og skal ikke overstige kote +36,5 m.

§ 5.9 Forretning/kontor/tjenesteyting (FKT)

Innenfor feltet tillates forretning, kontor og tjenesteyting. Utnyttelsesgrad er maks 80 % BYA. Maks mønehøyde er 7,5 m over ferdig planert terreng og skal ikke overstige kote +38,0 m. Maks gesimshøyde er 5,5 m over ferdig planert terreng og skal ikke overstige kote +36,0 m. Inntil 10 % av bebyggelsen, som for eksempel inngangspartier, kan tillates oppført over maks gesimshøyde. Det tillates parkeringsareal innenfor feltet.

Varelevering skal etableres i den vestre delen av felt FKT. Varemottak skal være innebygd med port i hver ende. Maks høyde for varemottak er 5,5 m. I forbindelse med varemottaket kan det tillates etablert intern vei langs vestsiden av bebyggelsen innenfor felt FKT.

Det kan tillates etablert støyskjerm og støttmurer o.l. utenfor byggegrensen.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 6.1 Veg (f_V1-2, V3)

Felt V1 er felles adkomstvei for BFKT1-2. Varelevering er tillatt. Veien kan stenges med bom for å hindre gjennomkjøring.

Felt V2 er felles adkomstvei for boliger med adkomst fra denne veien. Veien skal stenges med bom for å hindre gjennomkjøring.

Felt V3 er privat adkomstvei til FKT.

§ 6.2 Kjøreveg (o_KV1-5)

Felt KV1-5 er offentlig vei. Det tillates kantstopp for buss langs KV1 ved felt KH1-2.

§ 6.3 Fortau (o_FO1-9)

Felt FO1-9 er offentlig fortau.

§ 6.4 Torg (o_TO1 og TO2)

Felt TO1 er offentlig torg for Tjøme sentrum. Felt TO2 er torgareal ved felt FKT. For TO1 og TO2 gjelder formålsgrense som byggegrense.

Felt TO1 skal opparbeides slik at det kan tilrettelegges for markedsplasser, felles arrangementer, kunstneriske aktiviteter, forestillinger m.m. Innenfor bestemmelsesområde #12 kan det opparbeides for aktivitet og lek. Lekeplassutstyr skal være iht. forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr. Det kan tillates kjøring på felt TO1 i forbindelse med arrangementer. Det tillates etablert uteservering på torget.

Tidsbegrenset varelevering kan tillates langs torgets øst- og nordside.

§ 6.5 Gang- og sykkelveg (o_GS)

Feltet er offentlig gang- og sykkelvei. Innenfor feltet tillates det kjøring til parkeringsplassen utenfor kirken.

§ 6.6 Annen veggrunn – teknisk anlegg (o_AVT)

Feltet kan benyttes til grøfter, rabatter, trafikkøyer, snøopplag mv.

§ 6.7 Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG)

Innenfor feltet tillates det etablert snarveier.-

§ 6.8 Kollektivholdeplass (o_KH1-2)

Innenfor feltet tillates det oppført leskur.

§ 6.9 Parkering (f_P1-3, o_P4)

Felt P1-3 er parkeringsareal for sentrumsområdet. Innenfor feltet tillates det etablert nedgravde løsninger for fordrøyning av overvann. Felt P4 er offentlig parkeringsareal. For P1-4 gjelder formålsgrense som byggegrense.

Innenfor felt P1 skal det opparbeides gangforbindelse mellom BFKT2 og LEK2/TO1, med min. bredde 2,5 m. Det skal i tillegg opparbeides et grøntareal langs gangforbindelsen med min. bredde 2,0 m.

§ 6.10 Parkering/renovasjonsanlegg (PR)

Innenfor feltet tillates parkering og/eller renovasjonsanlegg. Utvendig renovasjon skal være helt nedgravd. Etableres innvendig renovasjon kan arealet brukes til parkering. Det skal etableres tett skjerm med maks byggehøyde på 2,0 m mellom renovasjonsanlegg og nabo.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

§ 7.1 Friområde (o_FR)

Felt FR er offentlig friområde. Innenfor feltet kan det tillates områdelekeplass i den delen av området som ikke er regulert med støysoner H210/H220. Lekeplassen skal tilrettelegges for naturlek, eksempelvis hinderløype. Lekeutstyr/aktivitetselementer må tilpasses slik at det naturlige terrenget og den stedlige vegetasjonen opprettholdes. Dvs. at arealet ikke kan tilrettelegges med for eksempel fotballbane eller tilsvarende. Utplassering av benker og etablering av tilrettelagte stier tillates.

§ 7.2 Vegetasjonsskjerm (f_VS1-2)

Felt VS1-2 er vegetasjonsskjerm mellom parkeringsplass og andre formål.

Innenfor felt VS1 skal det etableres et vegetasjonsbelte ev. kombinert med mur/gjerde. Det kan åpnes for gangpassasje gjennom VS1 fra P1 til LEK2/TO1. Ev. mur kan erstatte krav om gjerde mot lekeplass.

Innenfor felt VS2 skal det etableres et vegetasjonsbelte som beplantes med busker med min. 2 m høyde. Det tillates oppført gjerde/støyskjerm innenfor felt VS2.

§ 8 HENSYNSSONER

§ 8.1 Sikringssone, friskt (H140)

Innenfor frisktsonene er det ikke tillatt med etablering av vegetasjon eller gjerder som hindrer fri sikt 0,5 m over tilstøtende kjørebans plan.

§ 8.2 Støysone, rød sone (H210)

Ved søknad om bebyggelse til varig opphold innenfor rød støysone, skal det utarbeides en støyfaglig utredning som dokumenterer hvordan man kan få tilfredsstillende støyforhold iht. kravene gitt i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021, og det må fremlegges dokumentasjon på hvilke støytiltak som skal gjennomføres. Det tillates etablert støyskjerm for å avbøte støy som overstiger tillatte grenseverdier. Støyskjermer kan oppføres utenfor regulerte byggegrenser, min. 1 m fra veiformål og nabogrense. Støyskjermer må ha en enhetlig utforming og tilpasses omgivelsene. Det tillates ikke en sammenhengende støyskjerm langs hele eiendommen.

Alle boenheter innenfor rød støysone skal ha en stille side og min. ett soverom og min. halvparten av rom for støyfølsom bruk (soverom, stue og arbeidsrom) skal plasseres mot denne siden.

§ 8.3 Støysone, gul sone (H220)

Ved søknad om bebyggelse til varig opphold innenfor gul støysone, skal det utarbeides en støyfaglig utredning som dokumenterer hvordan man kan få tilfredsstillende støyforhold iht. kravene gitt i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021, og det må fremlegges dokumentasjon på hvilke støytiltak som skal gjennomføres. Det tillates etablert støyskjerm for å avbøte støy som overstiger tillatte grenseverdier. Støyskjermer kan oppføres utenfor regulerte byggegrenser, min. 1 m fra veiformål og nabogrense. Støyskjermer må ha en enhetlig utforming og tilpasses omgivelsene. Det tillates ikke en sammenhengende støyskjerm langs hele eiendommen.

Alle boenheter innenfor gul støysone skal ha en stille side og min. ett soverom skal plasseres mot denne siden.

§ 8.4 Sone med særlig angitte hensyn, hensyn friluftsliv (H530)

H530 er hensynssone bevaring av friluftsliv. Tiltak beskrevet i § 7.1 kan tillates såfremt de ikke hindrer allmenn tilgang til friområdet.

§ 8.5 Sone med særlig angitte hensyn, bevaring kulturmiljø (H570_1-2)

Innenfor hensynssonene H570_1-2 skal karakteristisk bevaringsverdig bebyggelse og tilliggende uteareal/miljø bevares. Bevaringsverdig bebyggelse er markert på plankartet. Bevaringsverdig bebyggelse skal bevares og tillates ikke revet. Ved reparasjon og istandsetting av bygning skal eksisterende utforming og fasadeuttrykk bevares eller tilbakeføres til tidligere utforming. Karakteristiske/originale bygningsdeler skal bevares.

Bygninger kan tilbygges såfremt dette ikke reduserer bygningens og/eller eiendommens verneverdi. Ev. tilbygg må underordnes og tilpasses den eksisterende bygningen med hensyn til plassering, utforming, størrelse og material- og fargebruk. De samme kravene gjelder for etablering av nye garasjer/uthus.

§ 8.6 Sone med særlig angitte hensyn, bevaring kulturmiljø (H570_3)

H570_3 er hensynssone for bevaring av kirkegården ved Tjøme kirke. Kirkegårdsmuren skal bevares og tillates ikke endret og skal vedlikeholdes med tradisjonelle metoder.

§ 9 BESTEMMELSESONMRÅDER

§ 9.1 Utforming #1

Bebyggelsen kan oppføres med flatt tak. Maks gesimshøyde/mønehøyde er 8,1 m over ferdig planert terreng. Byggehøyde skal ikke overstige kote +40,4 m. Det tillates terrasse på tak.

§ 9.2 Utforming #2

Bebyggelsen kan oppføres med flatt tak. Maks gesimshøyde/mønehøyde er 11,3 m over ferdig planert terreng. Byggehøyde skal ikke overstige kote +43,6. Det tillates terrasse på tak.

§ 9.3 Utforming #3

Bebyggelsen kan oppføres med både flatt tak og saltak. Det tillates pulttak på maks 10 % av øverste nivå, i nordøstre hjørne.

Saltak kan ha varierende takvinkel mellom 15 og 40 grader. Maks gesimshøyde for saltak er 14,1 m over ferdig planert terreng og skal ikke overstige kote +46,5 m. Maks mønehøyde for saltak er 15,3 m over ferdig planert terreng og skal ikke overstige kote +47,7 m.

Det tillates terrasse på flatt tak. Maks gesimshøyde for flatt tak/terrasse på tak er 11,3 m over ferdig planert terreng og skal ikke overstige kote +43,6 m.

Maks gesimshøyde for pulttak er 15,2 m fra ferdig planert terreng og skal ikke overstige kote +47,5 m.

Rekkverk mot nord og øst kan tillates mot svalganger og inngangsparti, og tas ikke med i høydeberegningen.

§ 9.4 Utforming #4

Bebyggelsen skal oppføres med vekselvis flatt tak og saltak.

Saltak skal ha varierende takvinkel mellom 15 og 40 grader. Maks gesimshøyde for saltak er 14,3 m over ferdig planert terreng og skal ikke overstige kote +46,6 m. Maks mønehøyde for saltak er 16,2 m over ferdig planert terreng og skal ikke overstige kote +48,5 m.

Det tillates terrasse på flatt tak. Maks gesimshøyde for flatt tak/terrasse på tak er 11,8 m over ferdig planert terreng og skal ikke overstige kote +44,2 m.

Rekkverk mot øst kan tillates mot svalganger og inngangsparti, og tas ikke med i høydeberegningen.

§ 9.5 Utforming #5

Bebyggelsen kan oppføres med flatt tak. Maks gesimshøyde/mønehøyde er 8,1 m over ferdig planert terreng. Byggehøyde skal ikke overstige kote +39,4 m. Det tillates terrasse på tak. Bygg til båretrapp/rømningsvei skal oppføres med flatt tak og skal ikke overstige kote +40,2 m. Adkomst til parkeringskjeller skal sikres. Rekkverk kan tillates, med maks høyde 1,2 m og tas ikke med i høydeberegningen.

§ 9.6 Utforming #6

Bebyggelsen kan oppføres med flatt tak. Maks gesimshøyde/mønehøyde er 11,3 m over ferdig planert terreng. Byggehøyde skal ikke overstige kote +42,6 m. Det tillates terrasse på tak. Rekkverk tillates med maks høyde 1,2 m og tas ikke med i høydeberegningen.

§ 9.7 Utforming #7

Bebyggelsen skal oppføres med vekselvis flatt tak og saltak.

Saltak kan ha varierende takvinkel mellom 15 og 40 grader. Maks gesimshøyde for saltak er 14,1 m over ferdig planert terreng og skal ikke overstige kote +45,3 m. Maks mønehøyde for saltak er 15,4 m over ferdig planert terreng og skal ikke overstige kote +46,7 m.

Det tillates terrasse på flatt tak. Maks gesimshøyde for flatt tak/terrasse på tak er 11,3 m over ferdig planert terreng og skal ikke overstige kote +42,6 m.

Rekkverk mot sør kan tillates mot svalganger og inngangsparti, og tas ikke med i høydeberegningen.

Bygg til båretrapp/rømningsvei skal oppføres med flatt tak og skal ikke overstige kote +46,8 m. Det skal plasseres på bygningens østside. Adkomst til parkeringskjeller skal sikres.

§ 9.8 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg #8

Arealet skal være felles MUA for BFKT1-2.

På areal nord for #1-3 tillates det felles gangvei, gjerder og terrengarbeider. Det skal etableres trapp for adkomst til LEK1. Den kan plasseres utenfor byggegrense men ikke nærmere nabogrense i nord enn 2,0 m.

På areal øst for #4 tillates det at ny bebyggelse under terrengnivå legges inntil plangrensen/nabogrensen. Det forutsettes at det etableres nytt terreng over bebyggelsen med en naturlig overgang mellom nytt terreng innenfor plangrensen og eksisterende terreng utenfor. Felles gangveier, svalganger til leilighetene, støttemurer med maks høyde 3,0 m for bebyggelse i sammenheng med bebyggelse i bestemmelsesområde #4, gjerder, trapper, terrengarbeider, felles adkomst til leiligheter innenfor BFKT1 o.l. kan plasseres utenfor regulert byggegrense.

På areal sør for #4 tillates innebygget varelevering med oppholdsareal på taket.

Bygg til heis/båretrapp/rømningsvei sørøst for #3 kan oppføres med flatt tak og skal ikke overstige kote +47,7 m.

Bygg til heis/båretrapp/rømningsvei nordøst for #4 kan oppføres med flatt tak og skal ikke overstige kote +48,2 m.

§ 9.9 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg #9

På areal øst for #8 tillates det at ny bebyggelse under terrengnivå legges inntil plangrensen/nabogrensen. Det forutsettes at det etableres nytt terreng over bebyggelsen med en naturlig overgang mellom nytt terreng innenfor plangrensen og eksisterende terreng utenfor. Felles gangveier, støttemurer med maks høyde 4,2 m for bebyggelse i sammenheng med bestemmelsesområde #3, gjerder, trapper, terrengarbeider o.l. kan plasseres utenfor regulert byggegrense. Det skal etableres trapp for adkomst, som en forlengelse av trapp i #8, til LEK1.

På areal sør for #4 skal arealet benyttes til tilpassing av terreng.

§ 9.10 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg #10

Det skal tilrettelegges for gangareal på bakkenivå, tilgjengelig for allmennheten og sikret mot biltrafikk og varelevering. Arealet kan være overbygget.

§ 9.11 Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer #11

Det skal etableres gangareal fra KV1 og frem til BFKT2.

§ 9.12 Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer #12

Det skal tilrettelegges for lek på torget. Det er tillatt med utendørs utstilling av varer samt uteservering i område T01 nærmest område #13.

§ 9.13 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg #13

Arealet skal være en naturlig del av torget, med adkomst til forretning/kontor/tjenesteyting innenfor BFKT1 samt trapp til LEK1. Arealet skal være tilgjengelig for allmennheten. Det er tillatt med utendørs utstilling av varer samt uteservering.

§ 9.14 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg #14

Arealet kan benyttes til varelevering innenfor gitte tidssoner. Området skal sikres mot bestemmelsesområde #10 og TO1.

§ 9.15 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg #15

Det tillates etablering av parkeringskjeller under terreng. Adkomst skal skje fra sør.