

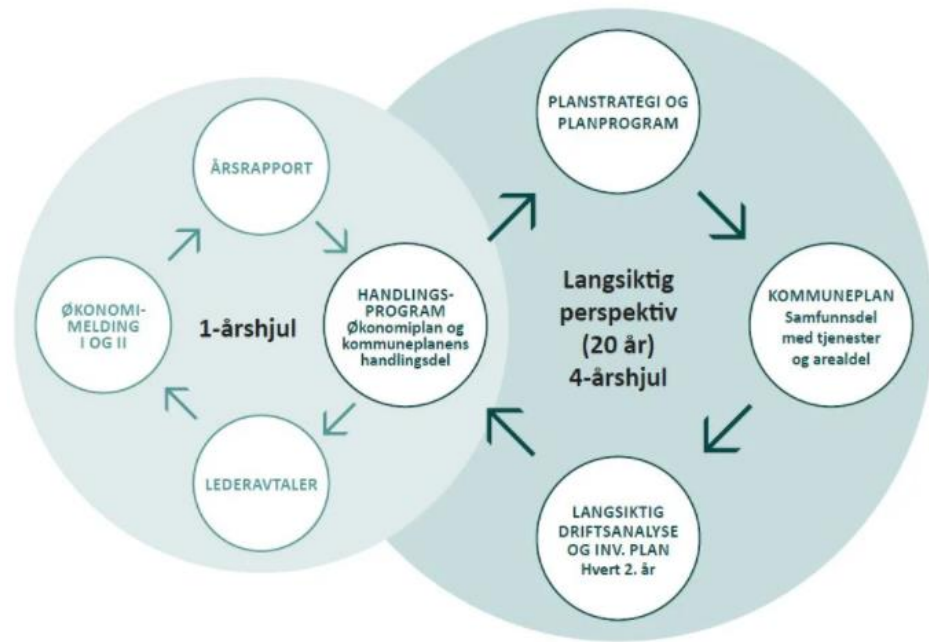
Kommuneplanens arealdel 2023-2035

1. februar 2023



Hva er kommuneplan?

- Den viktigste planen i kommunen
- Kommuneplanen har normalt et 12-års perspektiv
- Kommuneplanen består:
 - I. Samfunnsdelen er den overordnede planen for hele kommunen (+arealstrategi)
 - II. Arealdelen er utledet fra samfunnsdelen (arealstrategien)
 - III. Handlingsdel; økonomiplan



Hva er kommuneplanens arealdel?

- Arealdelen består av 3 deler:
 - Planbeskrivelsen med konsekvensutredning (KU)
 - Plankartet med arealformål, byggegrenser, bestemmelsesområder og hennyssoner
 - Bestemmelser og retningslinjer

1. Bebyggelse og anlegg	(1000)	
Bebyggelse og anlegg	1001	
Boligbebyggelse	1110	
Fritidsbebyggelse	1120	
Sentrumsformål	1130	
Kjøpesenter	1140	
Forretninger	1150	
Offentlig eller privat tjenesteyting	1160	
Fritids- og turistformål	1170	
Råstoffutvinning	1200	
Næringsbebyggelse	1300	
Idrettsanlegg	1400	
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	1500	
Uteoppholdsareal	1600	
Grav og urnelund	1700	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1800	

Kommuneplanprosessen 2019-2023

- Kommuneplanarbeidet siden 2019, med planprogram til offentlig ettersyn i september 2019.
- Periode for innspill var vinter 2019 til vår 2020.
 - Det kom inn over 230 private innspill – det meste innspill til nye boligområder
 - Ca 40 av innspillene er med videre
- Stort og krevende arbeid for å gjøre «*to kommuneplaner til én*».
 - Slik at det også er samsvar med lovverk og andre føringer
 - Sikre likebehandling i hele kommunen – skal ikke være forskjellig på Nøtterøy og Tjøme.
- Omfattende politisk prosesser - medført større forsinkelse

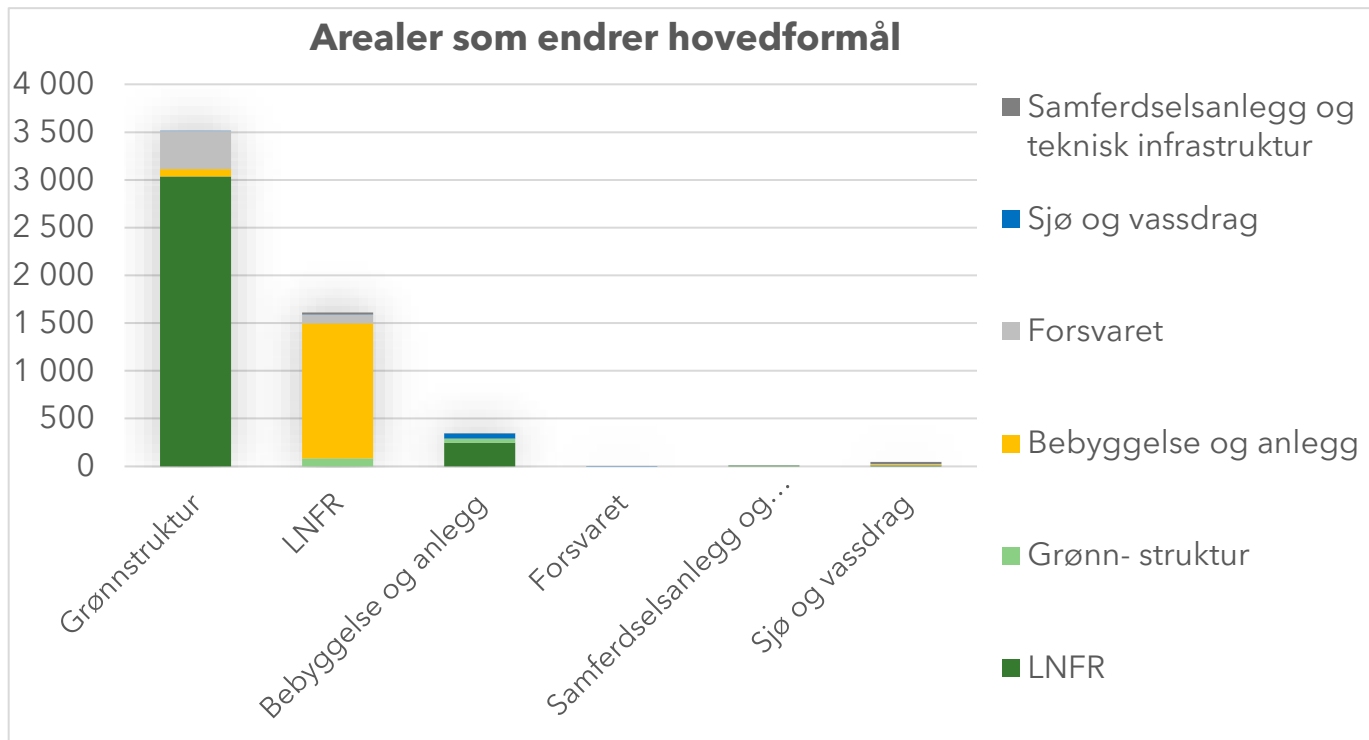


Arealformålsregnskap

- Hva er et arealformålsregnskap?
 - Gi en oversikt over hvilke arealer som gjøres om i arbeidet med kommuneplanen
 - Sammenlikning av gammel og ny plan
 - Sett på endringer innenfor 100-metersbeltet
 - Sett på areaformål etter dagens bruk av områder

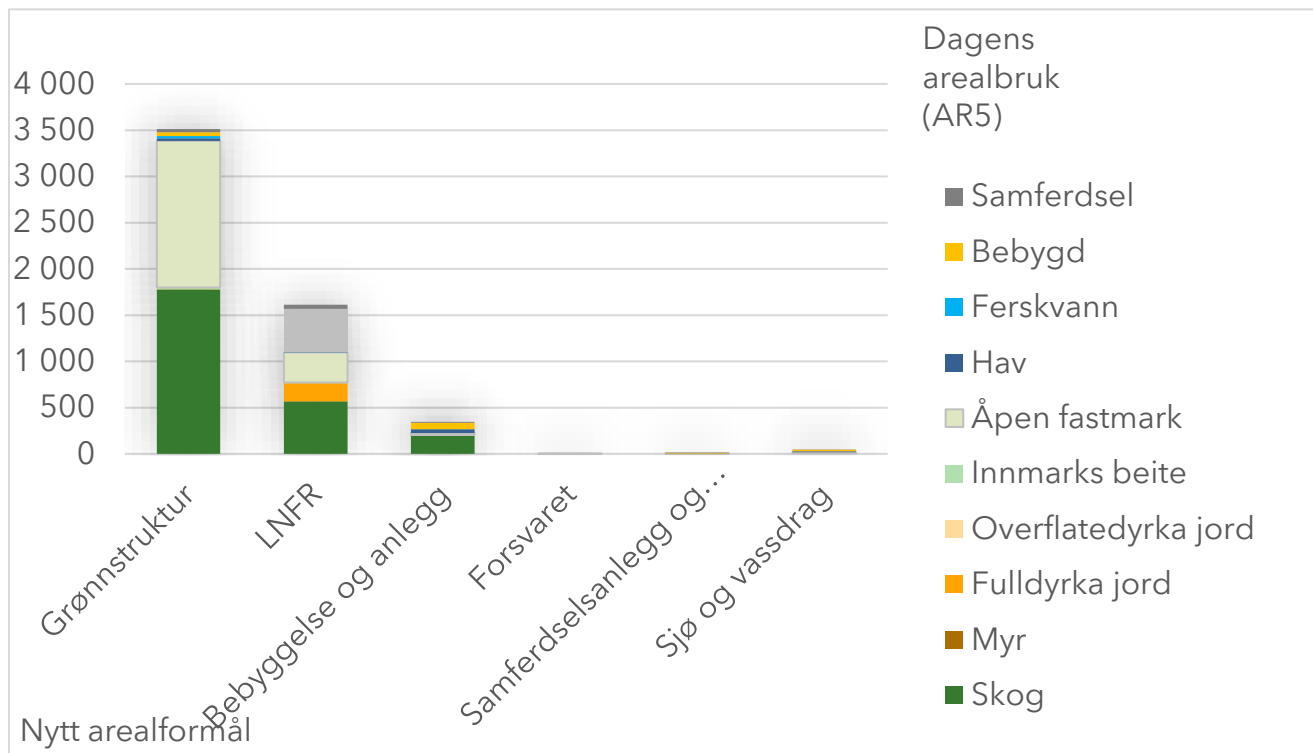


Overordnet arealformål - endringer



- Totalt 5527 dekar
- LNF til friområde utgjør største endring
- Bolig til LNF utgjør over 1400 dekar, men nesten 500 daa er spredt bebyggelse

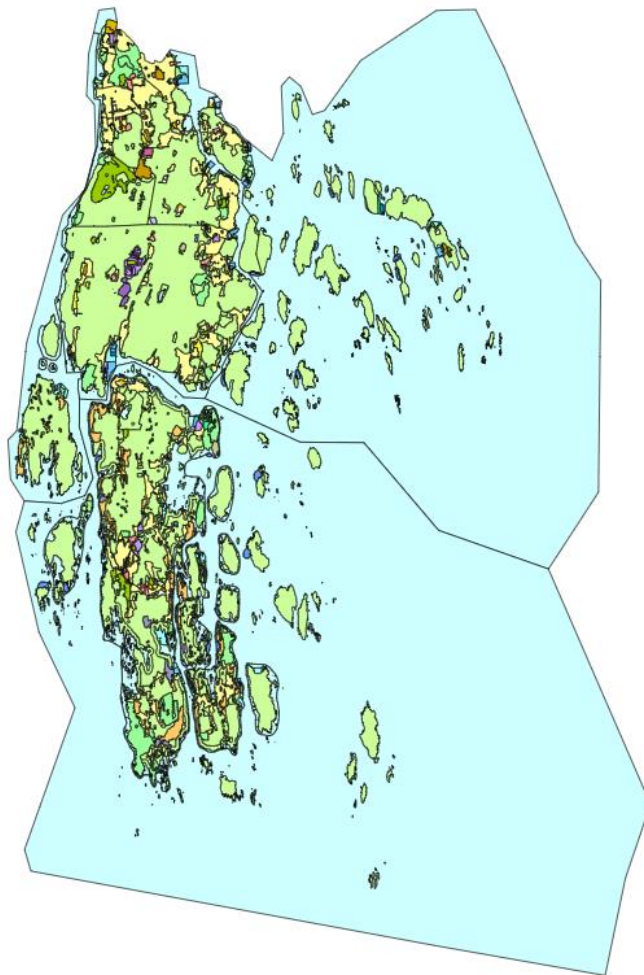
Overordnet arealformål - endringer



Totalt 5527
dekar

KU og ROS Færder KP

Samlet konsekvens- og risiko-
og sårbarhetsanalyse for
kommuneplanen som helhet



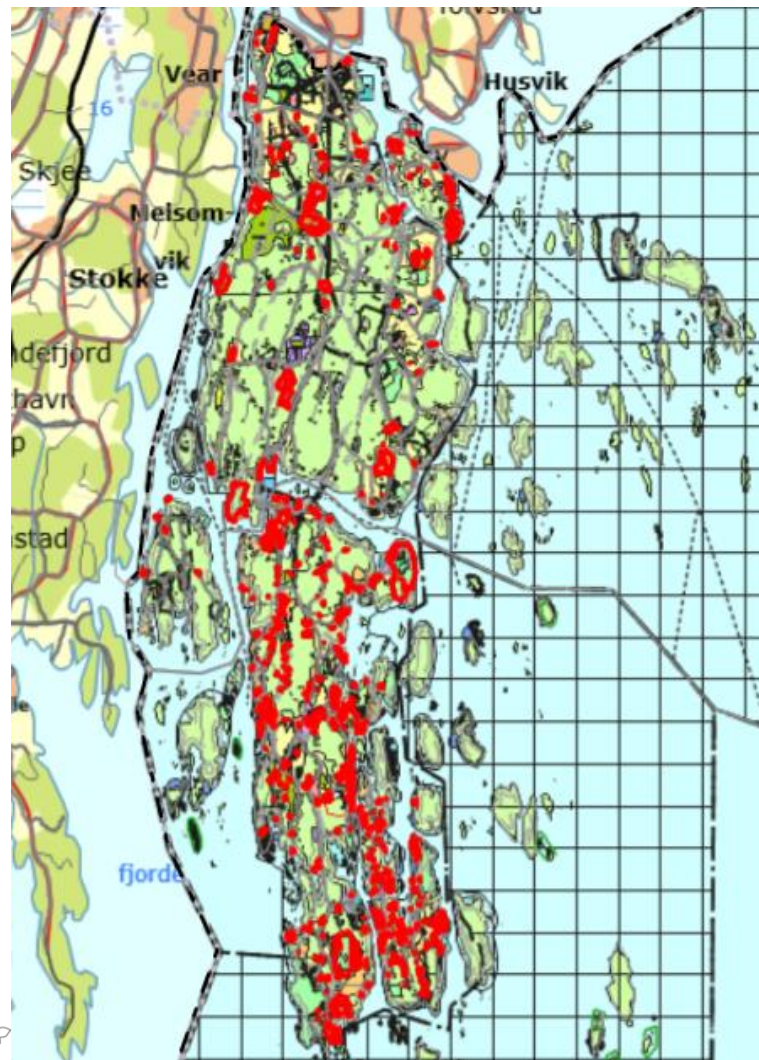
Resultat KU

Vurderingene av de samlede fotavtrykket. At ett tema kommer bra ut som helhet betyr ikke at det ikke kan være store negative konsekvenser knyttet til enkelte arealendringer.

Klimagassutslipp, mobilitet og 0-vekstmålet	Red
Naturmangfold	Green
Naturressurser	Green
Landskap	Yellow
Friluftsliv, folkehelse og barn og unge	Red
Forurensning, vannforvaltning og støy	Yellow
Kulturminner	Green

6 vesentlige endringer

1. Spredte boliger i tidligere Tjøme kommune endres til «LNF spredt boligbebyggelse»
2. Tilbakeføring av framtidige boligområder
3. Justering av byggegrensa
4. Gjennomgang av havn og brygger
5. Kartet mer likt realitetene
6. «Tydeligere» bestemmelser



Hva er næring i kommuneplanen?

- I kommuneplanen er det flere arealformål som dekker det som i dagligtale kan kalles næring:

- Næringsbebyggelse
- Forretning
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Kjøpesenter
- Sentrumsformål
- Fritids- og turistformål
- Idrettsformål

1. Bebyggelse og anlegg	(1000)	
Bebyggelse og anlegg	1001	
Boligbebyggelse	1110	
Fritidsbebyggelse	1120	
Sentrumsformål	1130	
Kjøpesenter	1140	
Forretninger	1150	
Offentlig eller privat tjenesteyting	1160	
Fritids- og turistformål	1170	
Råstoffutvinning	1200	
Næringsbebyggelse	1300	

Næring i kommuneplan (Kart- og planforskriften)

- *Omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet.*
- *Omfatter ikke forretning/handel og tjenesteyting*
- *Innbefatter følgende:*
 - *Kontor*
 - *Hotell / Overnatting*
 - *Beverting*
 - *Industri*
 - *Lager*
 - *Bensinstasjon / vegserviceanlegg*
 - *Annen næring; Messehall, konferansesenter og forskningssenter*



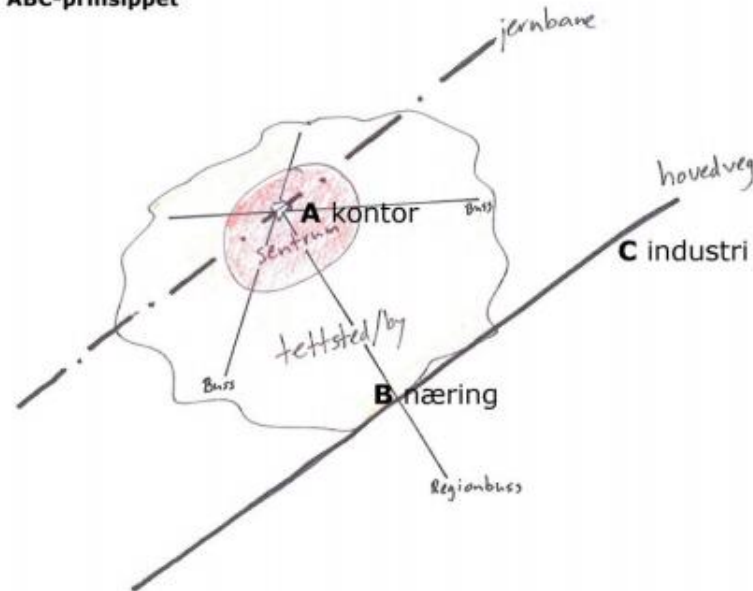
Endringer i kommuneplanen?

- Det er ikke foreslått nye større arealer til «næring» i kommuneplanens arealdel;
 - Med unntak av Høgås (fra råstoffutvinning)
 - Område- og lokalsenter har i mange sammenhenger blitt satt i sentrumsformål.
- Noen næringsområder foreslås settes i blandet formål; vanligst «bolig» og «næring» (kontor)
 - Ramdalveien 2, 4 og 6.
 - Steinklossveien
 - Tenvik
- En av de viktigste næringene; landbruk, opprettholder i sin helhet sine arealer – nesten ingen innspill på dyrket mark.
- Kaldnes vest – Eget prosjekt for en større transformasjon

ABC-modellen for næring

- Målsetningen med ABC-metoden er at lokalisering av næringsvirksomheter skal gi mindre bilbruk, sikre tilgjengelighet av næringsvirksomheter og et bedre tettstedsmiljø.
- **A-områder** er områder som er godt tilgjengelig med kollektiv, sykkel og til fots for mange.
 - Bedrifter som skal lokaliseres i A-områder er kontorbedrifter som har mange ansatte og/eller besøkende, samt besøksintensive tjenester som detaljhandel, sykehus, kommunehus.
- **B-områder** er områder som ligger i eller i tilknytning til tettsteder og har godt tilgang til hovedvegnettet.
 - Typiske bedrifter som skal lokaliseres på B-områder er transportbedrifter, lagerhaller, bygg- og anleggsvirksomheter.
- **C-områder** er områder som ligger på avstand fra tettstedene, slik at det kan etableres industrivirksomheter som er støy- og støvproduserende.

ABC-prinsippet



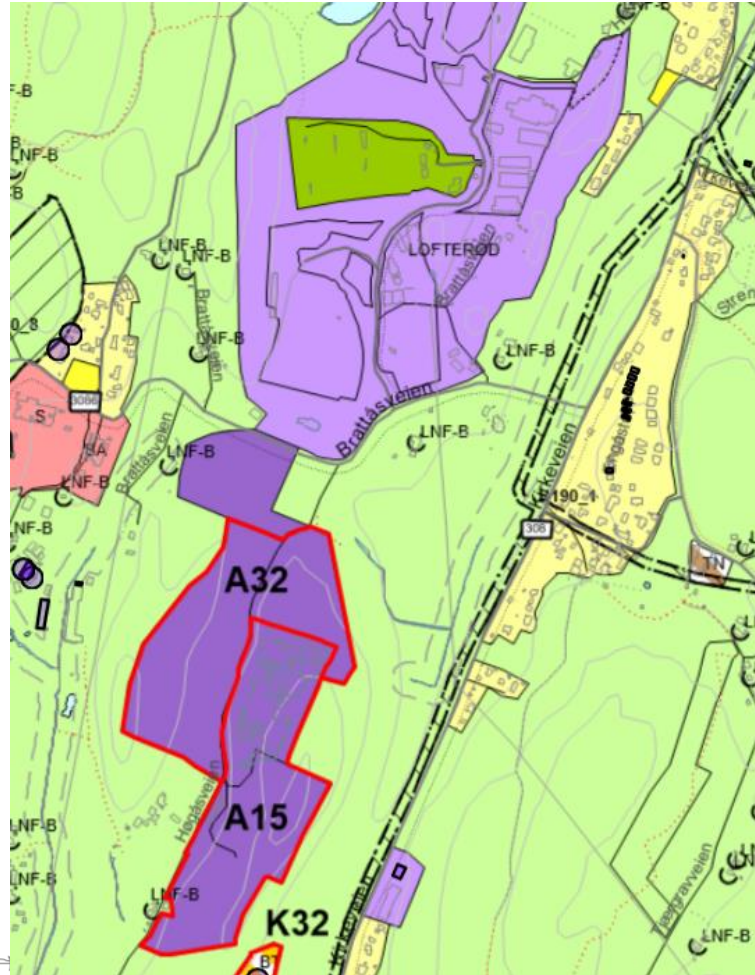
Næringsbebyggelse – ABC-modellen

Forslag til ny kommuneplan skiller mellom A-, B- og C-områder ved lokalisering av ulike typer næringsbebyggelse.

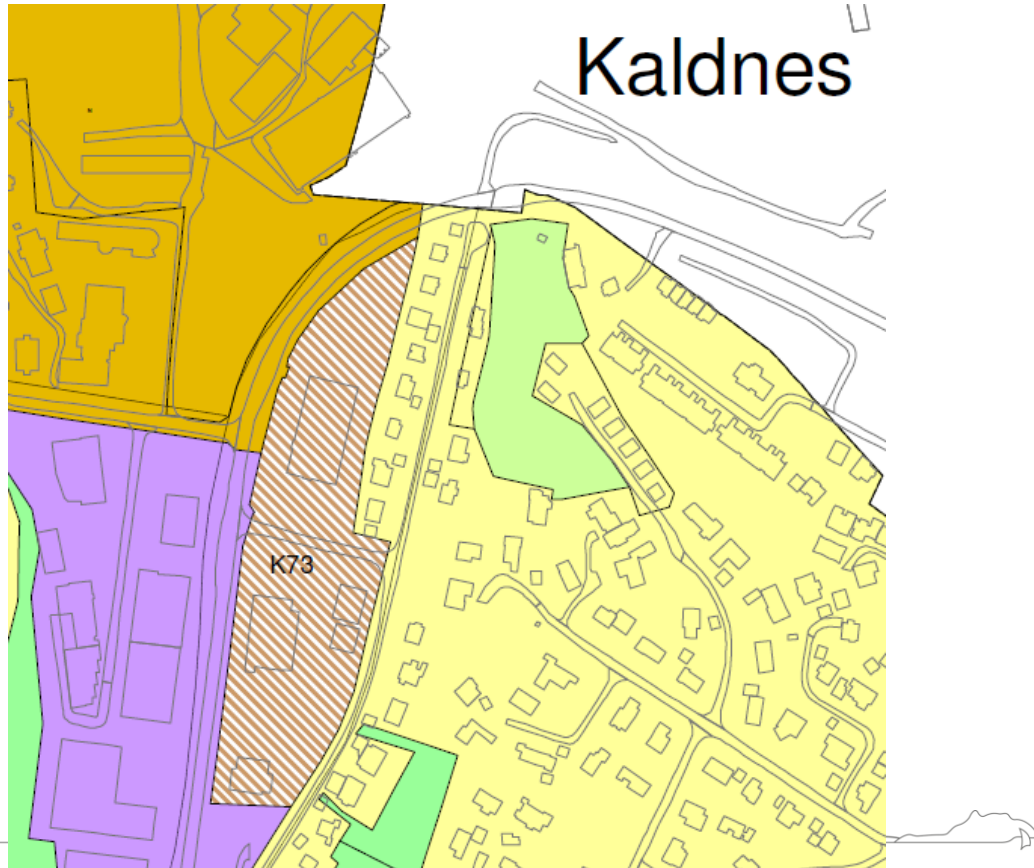
Det foreslås at arealintensiv næring skal lokaliseres innenfor parkeringssone 1 (inkludert områdesentrene og lokalsentrene) (A-områder), mens arealkrevende næring og næring som medfører støy og andre ulemper for omgivelsene skal lokaliseres utenfor kommunens definerte senterstruktur og etablerte boligområder (i B- og C-områder). ABC-metoden følger opp delmål 2.2 og 2.4 i samfunnsdelen.



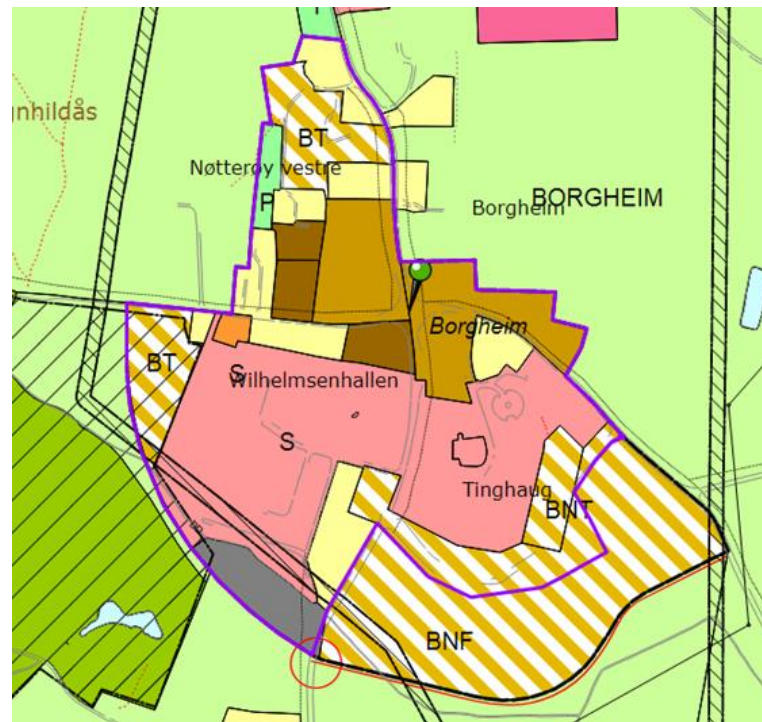
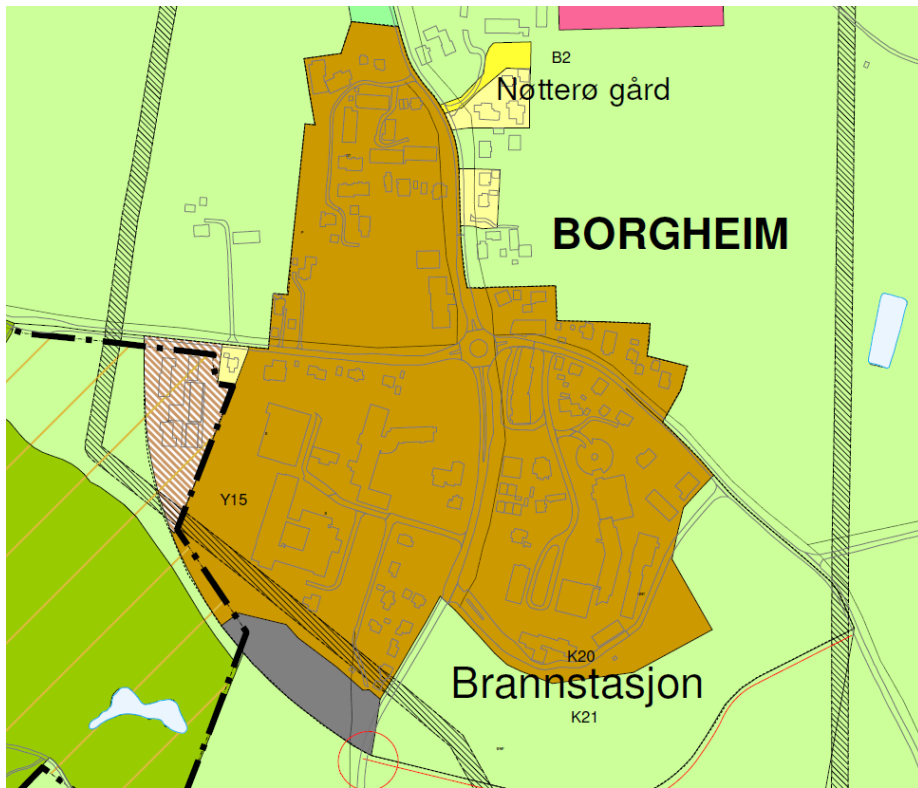
Høgås



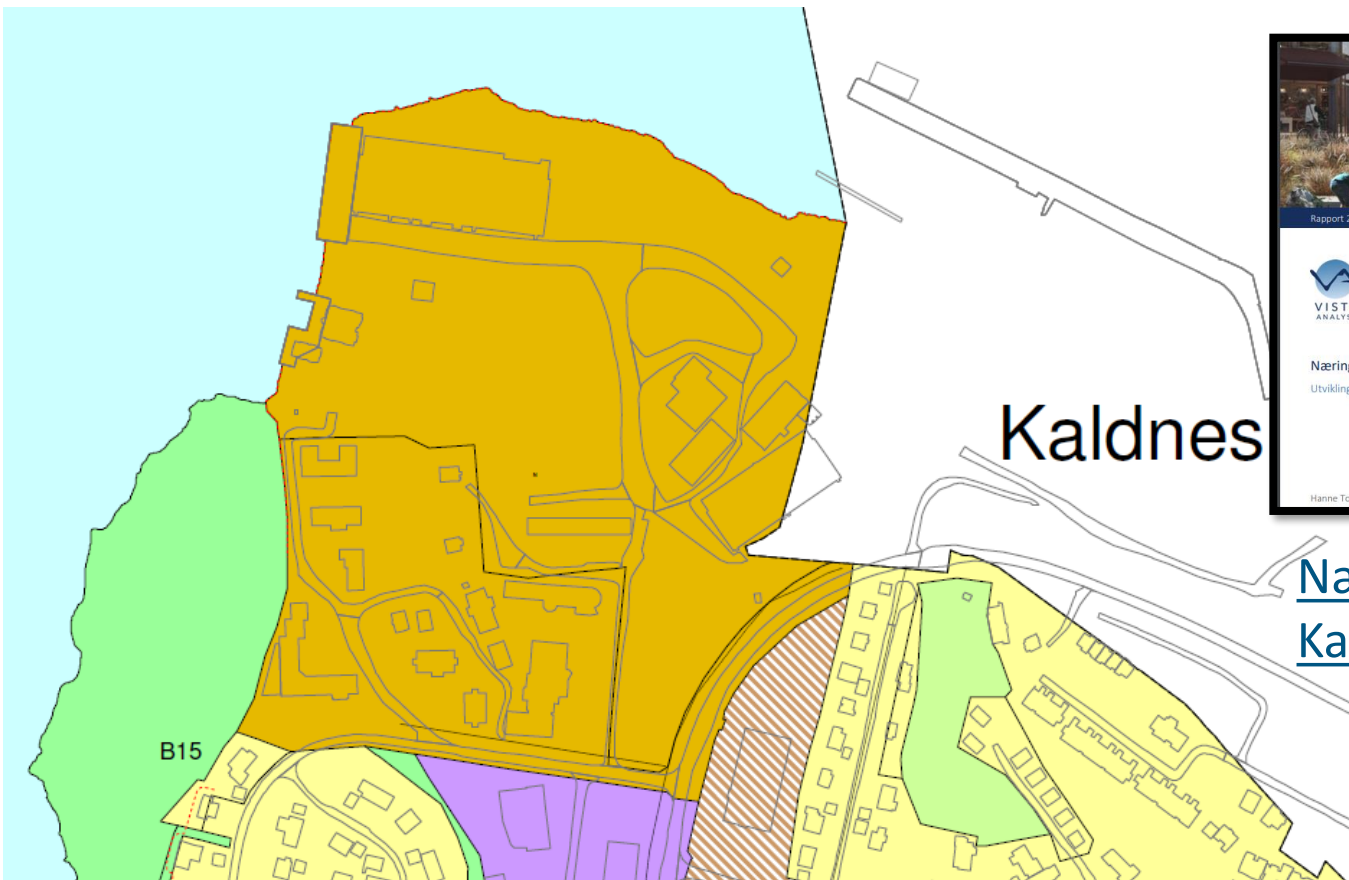
Ramdalveien 2,4,6 og Tenvik



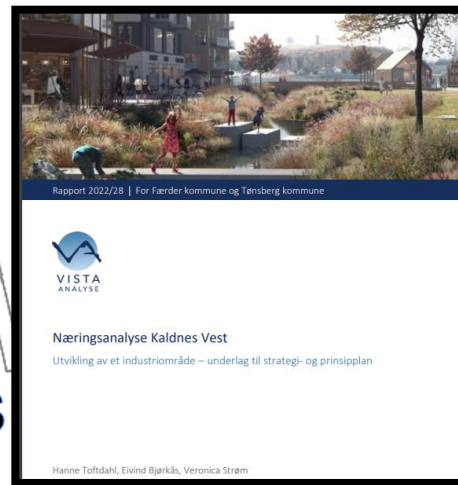
Legger til rette for transformasjon og fortetting



Kaldnes vest – eget prosjekt



Kaldnes



Næringsanalyse for
Kaldnes vest:

Situasjon for næring i Færder kommune

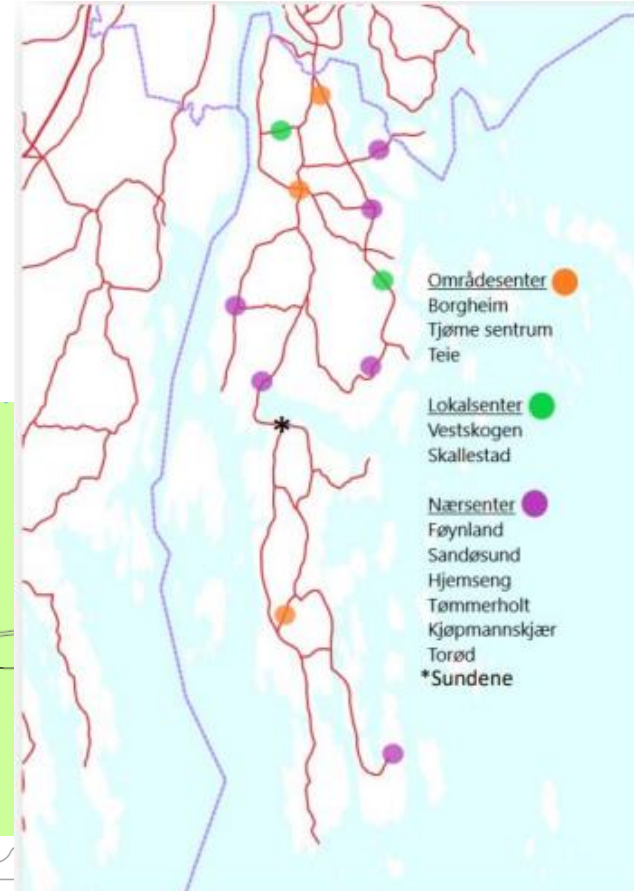
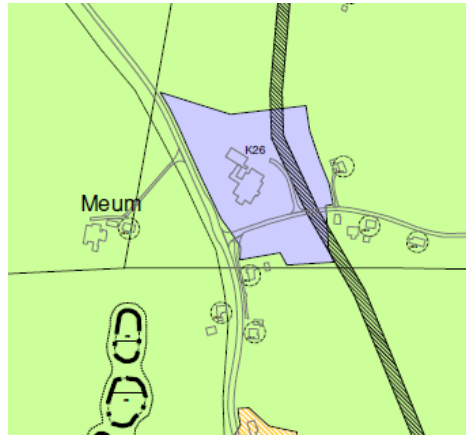
- Forholdsvis få sentrale store næringsarealer i Færder kommune:
 - Kaldnes vest og Ramdal (A- og B-næring)
 - Loftørød og Høgås (B- og C-næring)
 - Skallestad (B-næring)
 - Mågerø (B-næring)
 - Vestre Haug (B-næring)
 - Feierskauen (B- og C-næring)
- Få nye innspill til næringsformål i kommuneplanen



Handel

- Skille mellom detaljvarer og plasskrevende / arealkrevende varer, jf. ABC-modellen
 - Nesten i samsvar med RPBA (regional plan)
- Forslag til definisjon på plasskrevende varer er:
 - varer som trelast/byggevarer, gartneri/hagesentre, biler/motorkjøretøy, hvitevarer og møbler (*båter og båtmotorer*)
- Detaljvarer defineres som varer som ikke er plasskrevende varer.
- Etablering av Maxbo:

Nattval



Utfordringer:

- Begrenset med næringsarealer;
 - Spesielt B-områder og områder for plasskrevende varehandel.
 - Næringsområdene et tatt i bruk som handelsområder og områder for tjenesteyting (f.eks Haugsjordet)
 - Noen områder er utfordret i forhold til utbygging av boliger:
 - Hjem seng brygge, Steinklossveien, Tenvik og Ramdal
- Stort utviklingspotensial på Kaldnes vest og Borgheim



Bestemmelser: Næringsbebyggelse, forretning og tjenesteyting

- Arealintensiv næring, besøksintensiv tjenesteyting og detaljvarehandel konsentreres til områdene innenfor den definerte senterstrukturen.
- Lokalisering av arealformålene og utforming av bestemmelsene er gjort med utgangspunkt i denne strategien.
- Tillate begrenset etablering av næringer som omfattes av ulike typer arealformål innenfor én type arealformål uten at det betinger dispensasjon.
 - Krav at næringen er tilknyttet en øvrig virksomhet som er i samsvar med arealformålet. Denne endringen i bestemmelsene foreslås for å legge til rette for en smidigere og mer fleksibel utvikling og saksbehandling.

Næringsbebyggelse, forretning og tjenesteyting

Det foreslås å åpne for følgende krysskombinasjoner:

- **Forretning** innenfor arealformålet **næringsbebyggelse**, så lenge det tilknyttet næringsvirksomheten, med en arealbegrensning på 250 m². Eksempelvis områder der man har et utsalg knyttet til en nettbutikk.
- **Forretning** innenfor arealformålet **offentlig eller privat tjenesteyting**, så lenge det tilknyttet tjenesteytingen, med en arealbegrensning på 250 m². Eksempelvis etablering av apotek i et bygg der man har helsetjenester.
- **Tjenesteyting** innenfor arealformålet **næringsbebyggelse**, så lenge det tilknyttet næringen, med en arealbegrensning på 250 m². Eksempelvis bedriftshelsetjeneste.
- **Tjenesteyting** innenfor **arealformålet forretning**, med en arealbegrensning på 500 m². Dette gjelder kun innenfor områder i den definerte senterstrukturen.
- **Arealintensiv næring** innenfor arealformålet **offentlig eller privat tjenesteyting**, så lenge det er tilknyttet tjenesteytingen, med en arealbegrensning på 500 m². Dette gjelder kun innenfor områder i den definerte senterstrukturen.

Forretning

I forslag til ny kommuneplan er det tatt inn en bestemmelse om at nyetableringer av detaljvarehandel skal lokaliseres innenfor områdesentrene, lokalsentrene og nærsentrene i definert senterstruktur. Det foreslås følgende presiseringer av bestemmelsen:

- *I samsvar med RPBA kan forretning med detaljvarer bare lokaliseres innenfor definert sone for områdesenter (Teie, Borgheim og Tjøme sentrum) (Ingen størrelsesbegrensning)*
- *I samsvar med RPBA kan det etableres detaljvareforretning i lokalsentrene (Vestskogen og Skallestad) forutsatt at samlet areal ikke overstiger 3000 m².*
- *I samsvar med RPBA kan det etableres detaljvareforretning i nærsentrene forutsatt at samlet areal ikke overstiger 1000 m².*

Det åpnes for etablering av mindre detaljvarehandel som skal dekke et lokalt behov utenfor den definerte senterstrukturen, men det samlede arealet kan ikke overstige 500 m². Det foreslås en retningslinje om at plasskrevende varehandel skal lokaliseres utenfor kommunens definerte områdesentre og lokalsentre.

Offentlig eller privat tjenesteyting

Det foreslås en retningslinje om at besøksintensiv tjenesteyting primært bør lokaliseres innenfor kommunens definerte områdesentre og lokalsentre, eller i gang- og sykkelavstand til Tønsberg by. Retningslinjen sier videre at skoler og barnehager bør lokaliseres sentralt i nedslagsfeltet/skolekretsen slik at den totale reisemengden minimeres.



Sentrumsformål

Følgende retningslinje foreslås tatt inn i nye bestemmelser for å presisere hensikten med å avsette arealer til sentrumsformål:

Arealer avsatt til sentrumsformål ligger mer eller mindre innenfor kommunens definerte områdesentre og lokalsentre. Disse områdene utgjør en stor del av kommunens arealreserve ved transformasjon og fortetting. Det legges derfor opp til en høy arealutnyttelse. Tiltak som medfører lav utnyttelse bør derfor ikke etableres, som for eksempel større parkeringsplasser på bakkeplan.

For arealer avsatt til sentrumsformål gjelder det blant annet egne krav til lek, minste uteoppholdsareal (MUA), parkering, detaljvarehandel og støy.



Fritids- og turistformål

I forslag til ny arealdel er bestemmelsen om fritids- og turistformål endret. Bestemmelsen som er i gjeldende plan er tatt ut da den omtaler detaljer som det er mer hensiktsmessig å omtale i en reguleringsplan. Ny bestemmelse går mer på tiltakets plassering i landskapet og utforming, samt at det ikke skal være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel.



Andre endringer av bestemmelsene

- Senket krav til bilparkering i Sone 1 og område- og lokalsentrene
 - og mer fleksibelt (bildeling mm.)
- Krav til sykkelparkering (antall og kvalitetskrav)



Store utfordringer i kommune

- Eldrebølgen slår til, og veksten i kommunen er lav!
 - Men boligproduksjonen er relativt høy:
 - SSB: 103 (118) nye boliger i snitt per år (siste 10 årene)
 - SSB: 121 nye innbyggere i snitt per år (siste 10 årene) – ca 0,4 % vekst
- Begrenset med sentralt beliggende bolig- og næringsområder nord i kommunen
 - Begrenset av dyrket mark
 - Eller er allerede utbygd
 - Kaldnes vest er unntaket
- Samtidig er det store arealreserver for bolig sør i kommunen.

Husholdninger og boliger 2019

■ Aleneboende

■ Par uten hjemmeboende barn

■ Enfamiliehusholdninger med voksne barn
(yngste barn 18 år og over)

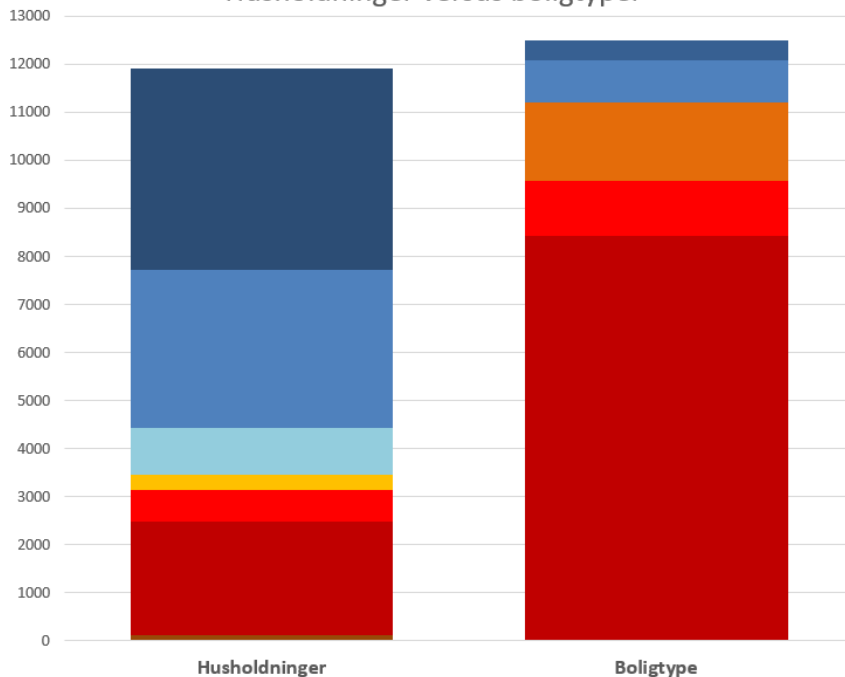
■ Flerfamiliehusholdning uten barn 0-17 år

■ Mor/Far med barn (barn 0-17 år)

■ Par med barn (barn 0-17 år)

■ Flerfamiliehusholdning med barn (barn 0-17 år)

Husholdninger versus boligtyper



■ Bygning for bofellesskap
og andre bygningstyper

■ Boligblokk

■ Rekkehus, kjedehus og
andre småhus

■ Tomannsbolig

■ Enebolig

Framdriftsplan – kommuneplanarbeidet 2023

Tidspunkt		Vedtak og presentasjoner
februar	20. febr.	- Høringsfrist
mars	1. mars	Samlet oversikt over innspill, varsel om innsigelse ol.
april	19. april	Kommunedirektørens samlede innstilling til kommuneplanens arealdel.
	20. april til 11. mai	Rom for begrenset høring av innspill fra offentlig ettersyn (3 uker)
mai	24. mai	Rom for behandling av nye innspill
juni	14. juni	Kommuneplanutvalgets innstilling til vedtak av kommuneplanens arealdel
	21. juni	KOMMUNESTYRET: Endelig vedtak av kommuneplanens arealdel.



Hvordan finne fram i forslaget?

«Ny arealdel i kommuneplanen er ute på høring»

faerder.kommune.no/areal

- Finne dokumentene
- Søke på sted, gårds- og bruksnummer eller på innspillsnummer i vedlagte tabell – her er direkte lenke til kartet.

Arealinnspill til kommuneplanen

Innspill	Gbnr	Sted	Eksisterende arealformål	Forslag til arealformål	Link
K1	2/276, 2/87, 2/336, 2/345, 2/340, 2/278, 2/342, 2/317, 2/343, 2/333, 2/347, 2/352	Ørsnes	Kombinert: boligbebyggelse/ næringsbebyggelse	Boligbebyggelse	Kartlenke
K2	1/1	Munkerekka	Bruk og vern av sjø og vassdrag	Småbåthavn	Kartlenke
K3	3/37	Munkodden	LNF	Friområde	Kartlenke
K5	7/1	Sjølyst	Boligbebyggelse	LNF	Kartlenke
K6	3/141, 10/207, 3/5, 3/212, 3/363	Sjølyst	Offentlig eller privat tjenesteyting og boligbebyggelse	Kombinert: offentlig eller privat tjenesteyting / boligbebyggelse	Kartlenke

Side 1 av 75 >