

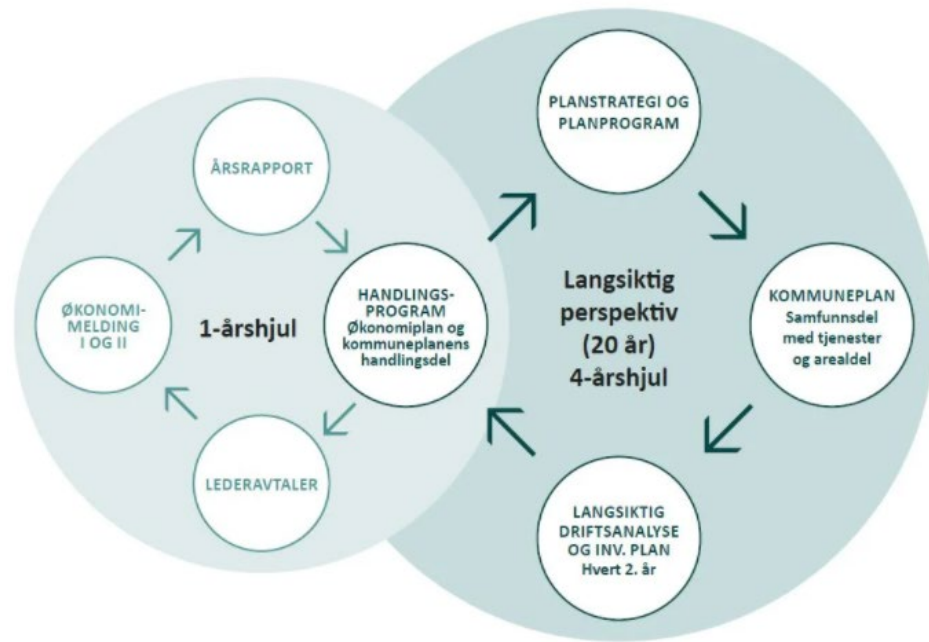
Kommuneplanens arealdel 2023-2035

2. februar 2023 – velforeninger



Hva er kommuneplan?

- Den viktigste planen i kommunen
- Kommuneplanen har normalt et 12-20-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 henyssoner
 - 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.
 - Store forsinkelser – omfattende politisk prosesser.
- Periode for innspill var vinter 2019 til vår 2020.
 - Det kom inn 226 private innspill – det meste innspill til nye boligområder
 - Men administrasjonen har kommet med nær 200 endringsforslag
- Stort og krevende arbeid for å gjøre «*to kommunedelplaner til én kommuneplan*».
 - Slik at det også er samsvar med lovverk og andre føringer
 - Sikre likebehandling i hele kommunen – skal ikke være forskjell på Nøtterøy og Tjøme



Det store bildet

- Mer i samsvar med regionale og nasjonale føringer, samt lovverk
- Mer i samsvar med faktisk situasjon
- Mer i samsvar med kommuneplanens samfunnsdel
- Gir likebehandling – i hele kommunen
- Tydeligere bestemmelser og mer forutsigbar
- En «grønnere» plan

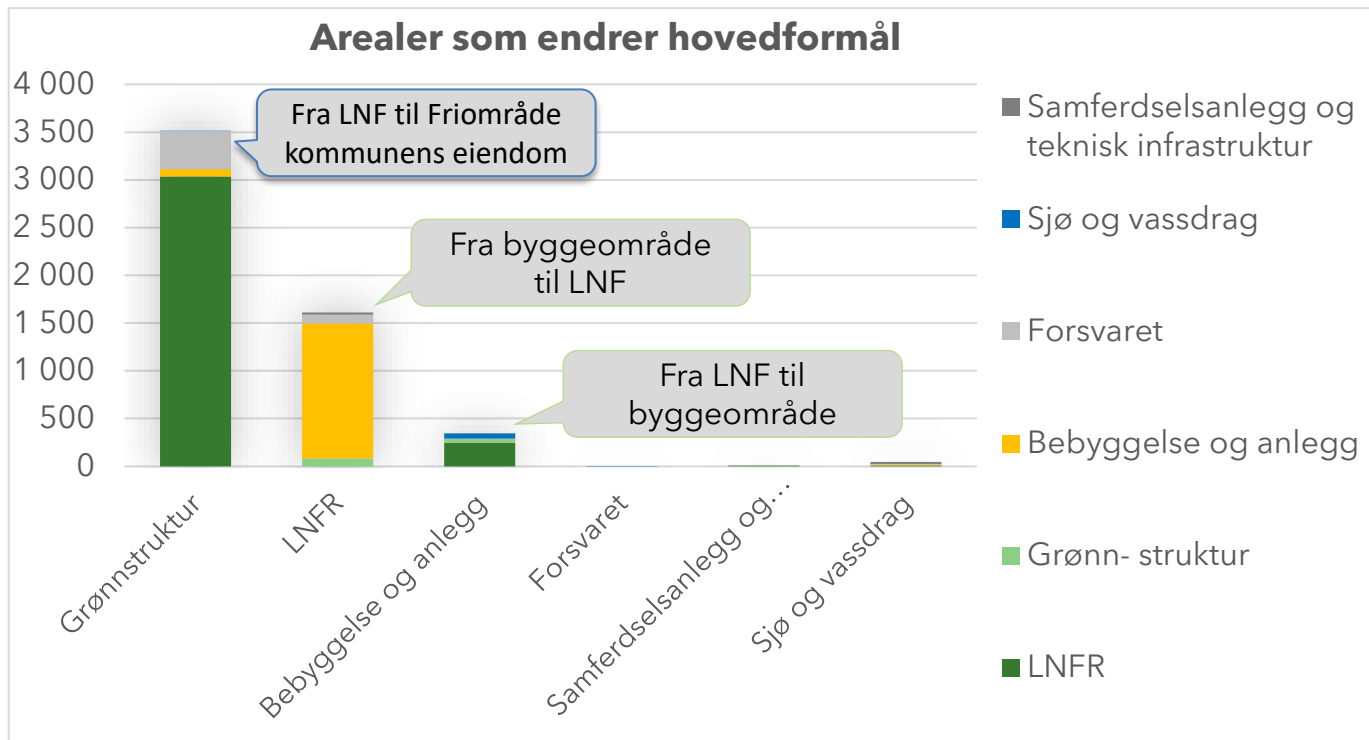


Arealformålsregnskap

- Hva er et arealformålsregnskap?
 - Gir 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 arealformål etter dagens bruk av områder

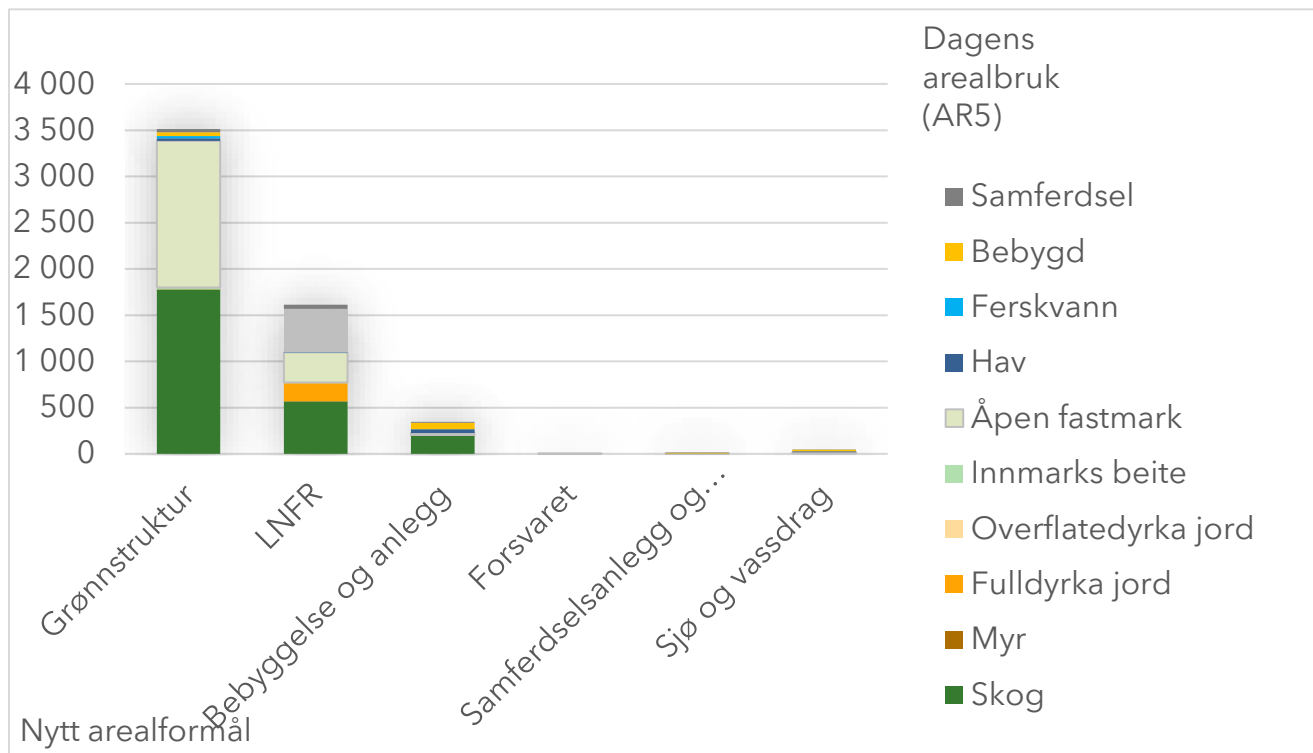


Overordnet arealformål - endringer



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

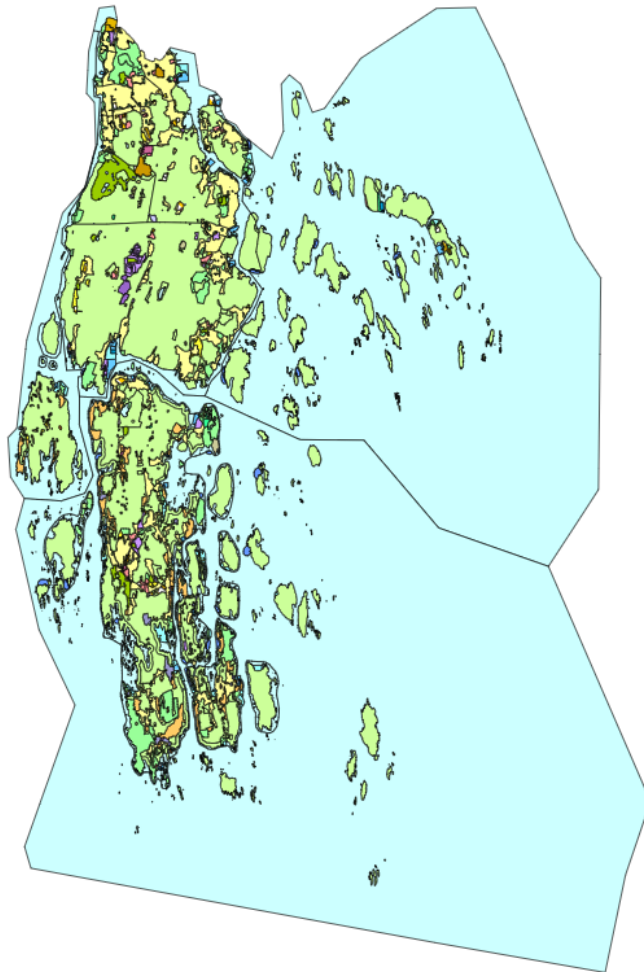
Overordnet arealformål - endringer



Arealnøytral

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	
Naturmangfold	
Naturressurser	
Landskap	
Friluftsliv, folkehelse og barn og unge	
Forurensning, vannforvaltning og støy	
Kulturminner	



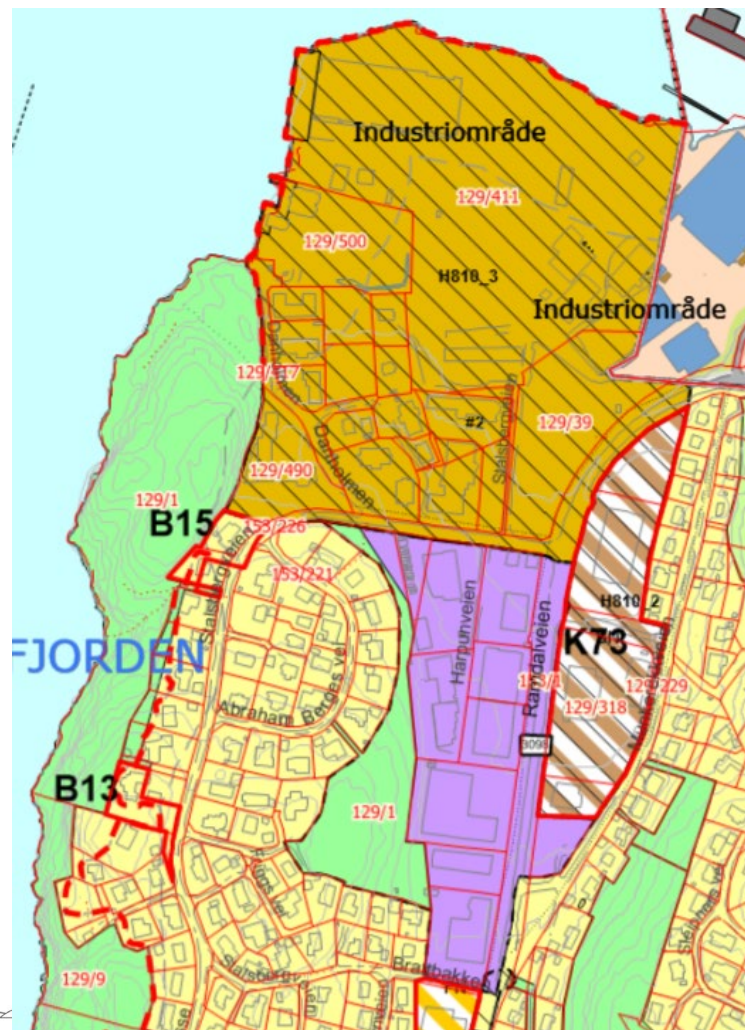
Resultat KU

Vurdert samlet fordi mobilitet og plassering av arealer påvirker transportarbeid og dermed klimagassutslipp fra bilkjøring	Klimagassutslipp, mobilitet og 0-vekstmålet
Få områder som berører registrerte sjeldne eller forvaltningsrelevante arter og naturtyper. Svært positivt med tilbakeføring fra bygge- og anleggsformål til LNF og LNF til grønnstruktur.	Naturmangfold
Samlet sett positiv konsekvens på grunn av tilbakeføring av fulldyrka jord. Samlet sett innebærer endringene at 182 daa fulldyrka jord tilbakeføres til LNF.	Naturressurser
Tre større områder skiller seg negativt ut: B 91, A19 og K35. Positivt – tilbakeføring fra bygge- og anleggsformål til LNF.	Landskap
Arealer for friluftsliv er positive for folkehelse, og flere av disse benyttes særskilt av barn og unge. Nedbygging av ubebygde områder alltid negativt. Tilbakeføring av bygge- og anleggsområder til LNF er positivt.	Friluftsliv, folkehelse og barn og unge
Noe negativ konsekvens, men kan avbøtes i senere planfaser og ved anleggsarbeid.	Forurensning, vannforvaltning og støy
Positivt: Nye bestemmelsesområder kulturmiljø med tilhørende bestemmelser. Positivt: Nye hensynssoner bevaring kulturmiljø med retningslinjer.	Kulturminner





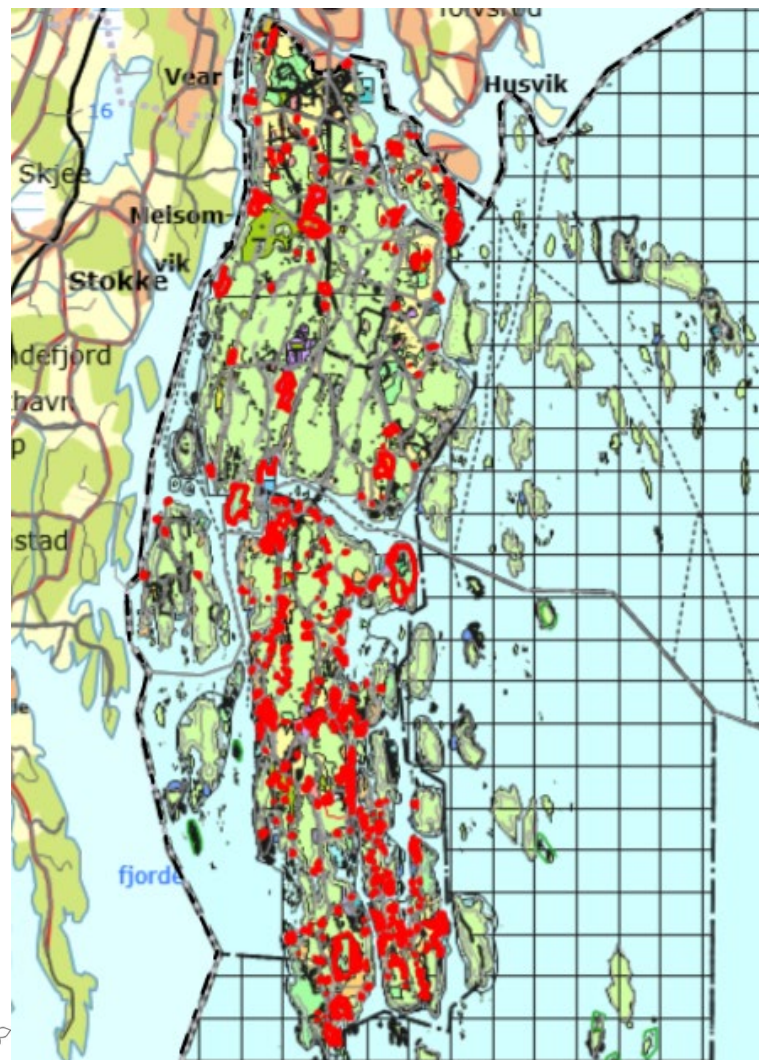
Nye større innspill (Kaldnes vest og Ramdal)





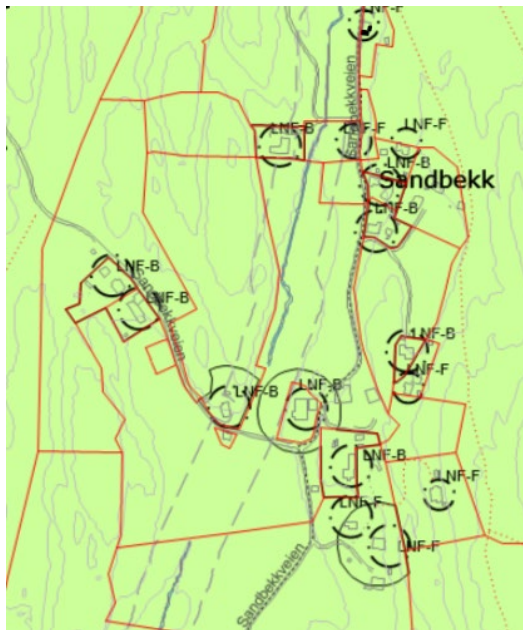
6 vesentlige endringer

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 realiteten
6. «Tydeligere» bestemmelser

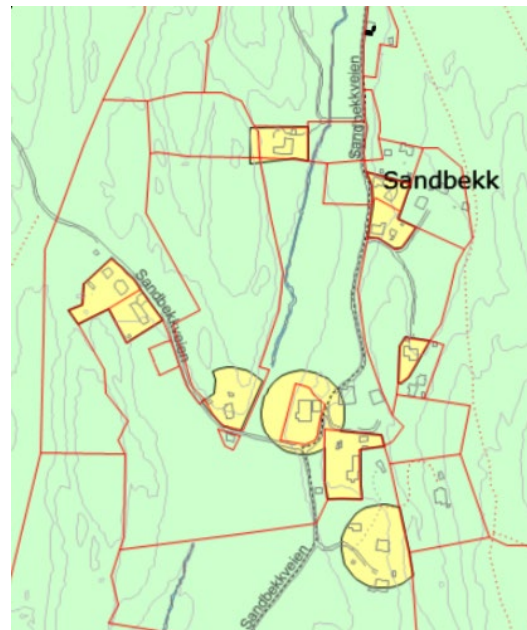


Endring av boligområder til LNF spredt boligbebyggelse

- Boligformål er vist med gul avgrensning
- LNF spredt bolig er vist med LNF formål (grønn) og sort sirkel med teksten LNF-B



Forslag til ny plan



Gjeldende plan

Forskjell mellom boligformål og LNF spredt bolig utenfor 100-metersbeltet

Bolig (gult):

- Tillatt med fradeling
- Tillatt med flere boenheter

LNF spredt bolig (grønt):

- Tillatt med normalutvikling (ses hen til bestemmelsene om MUA, parkering og utnyttelsesgrad for boligområdene)
- Ikke tillatt med fradeling
- Ikke tillatt med nye boenheter

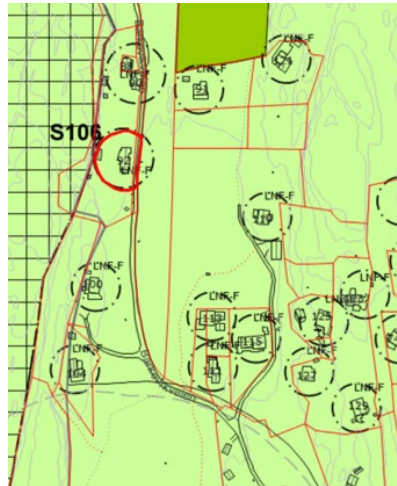
Oppsummert:

Man har det samme handlingsrommet for å utvikle boligen og uteområdet som i gjeldende plan (oppføring av garasje, bod m.m.), men man kan ikke oppføre nye boenheter.



LNf spredt fritidsbebyggelse

- LNf spredt fritidsbebyggelse utenfor 100-metersbeltet er vist med LNf formål (grønn) og sort sirkel med teksten LNf-F
- LNf spredt fritidsbebyggelse i 100-metersbeltet er vist med lysegrønn farge



Røde markeringer (S og nr) viser hvor det er endret fra boligformål til LNf spredt

Endring av boligområder til LNF spredt bolig i 100-metersbeltet

- Boligformål er vist med boligformål; gult
- LNF spredt bolig er vist med LNF spredt formål (annen grønnfarge) og byggegrense



Forslag til ny plan



Gjeldende plan

Forskjell mellom boligformål og LNF spredt bolig i 100-metersbeltet

Bolig:

- Plankrav ved fradeling (ny bestemmelse)
- Plankrav ved ny boenhet (ny bestemmelse)

LNF spredt bolig:

- Ikke tillatt med fradeling
- Ikke tillatt med nye boenheter

Oppsummert:

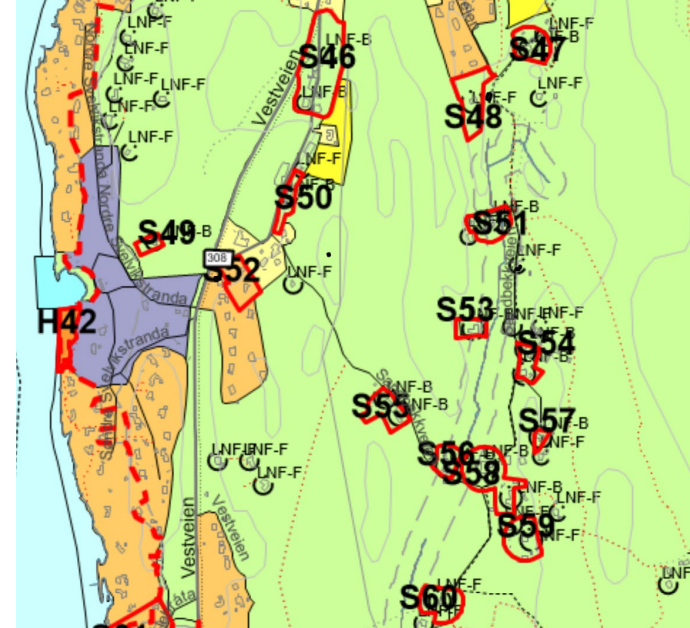
Man har det samme handlingsrommet for å utvikle boligen og uteområdet (inkludert garasje, bod mm.) som i gjeldende plan, men man kan ikke oppføre nye boenheter.

- Men man må være klar over at det er gjort endringer på byggegrensa mot sjø flere steder



Hvorfor disse endringene?

- Nesten 200 områder (S) – nesten alle i tidligere Tjøme
- Lik praksis i hele kommunen
- Tydeliggjøre områder for utvikling og fortetting, og motsatt.
- Hindrer ytterligere fradeling og fortetting
- Må sees i sammenheng med bestemmelse 20.1



Bestemmelse 20.1 - Bygging av nye boliger i LNF

I områder avsatt til LNF er det krav om utarbeidelse av reguleringsplan for nye boenheter på ubebygde eiendommer, jf. punkt 2.2. Unntakene fra det generelle plankravet gjelder ikke. Ved utarbeidelse av reguleringsplan gjelder følgende bestemmelser og retningslinjer:

- a. Det er ikke tillatt med fradeling.
- b. Det tillates ikke i 100-metersbeltet.
- c. Det tillates ikke innenfor parkeringssone 1, 2 og 4.
- d. Det tillates kun én enebolig/tomannsbolig per eiendom.
- e. Eiendommen kan ikke være større enn 4 dekar.
- f. Det tillates ikke på dyrket eller dyrkbar mark, og det skal være en buffersone på minimum 15 meter mot dyrket mark, og det henvises for øvrig til punkt 5.5.
- g. Det tillates en utnyttelsesgrad på inntil 30 % BYA på eiendommen.

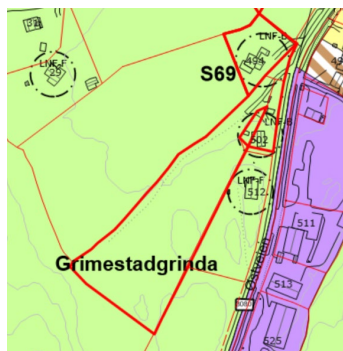
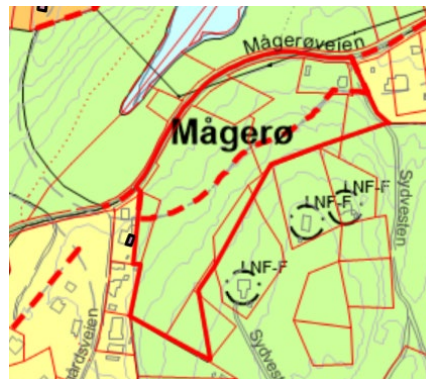
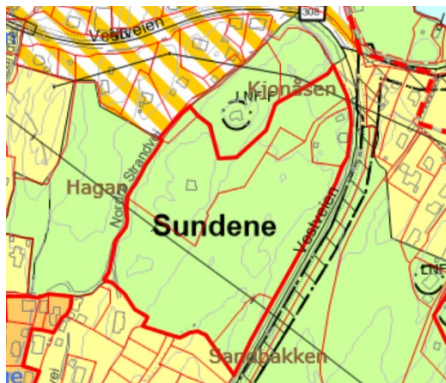


Tilbakeføring av framtidige boligområder

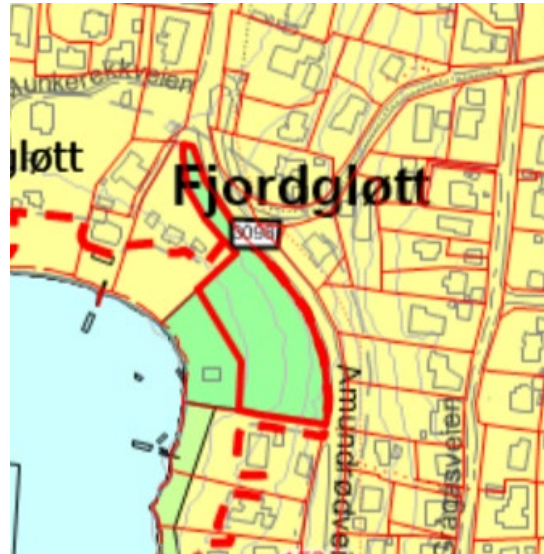
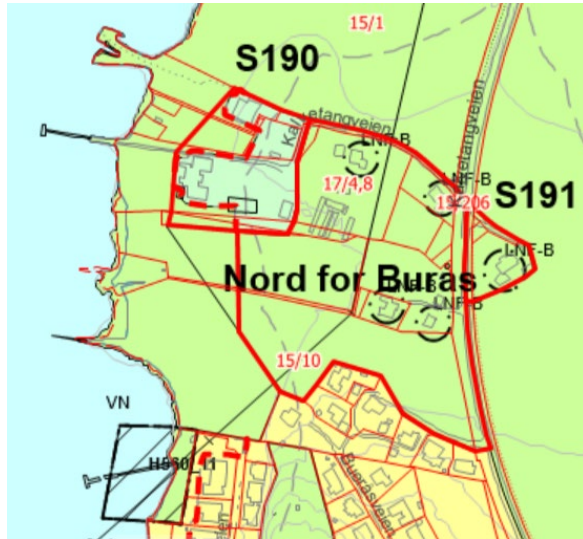
- Tilbakeføring av fremtidige boligområder til LNF-formål hvor utbygging ikke er gjennomført:
- Ligget inne som utbyggingsområde i kommuneplanen siden 2011 eller tidligere
- Større boligområder (utbyggingspotensiale for 10 eller flere boenheter)



Tilbakeføring av framtidige boligområder - Tjøme



Tilbakeføring av framtidige boligområder - Nøtterøy



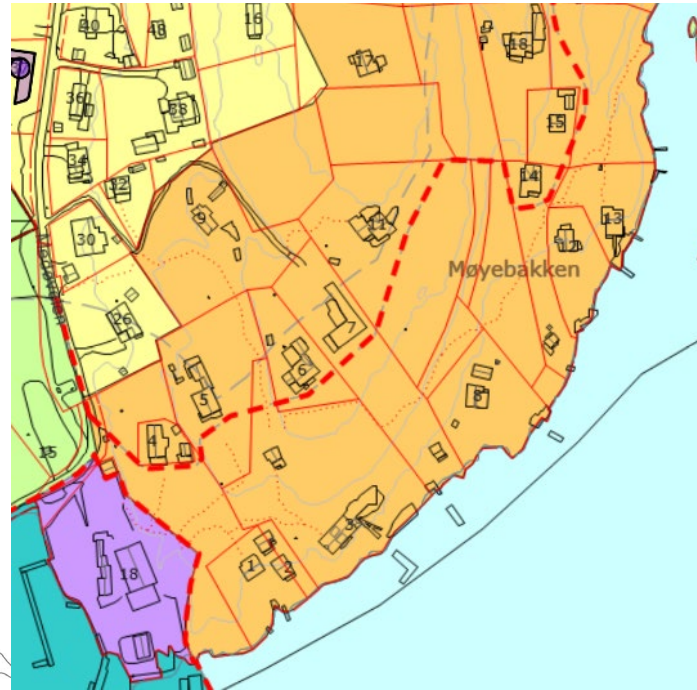
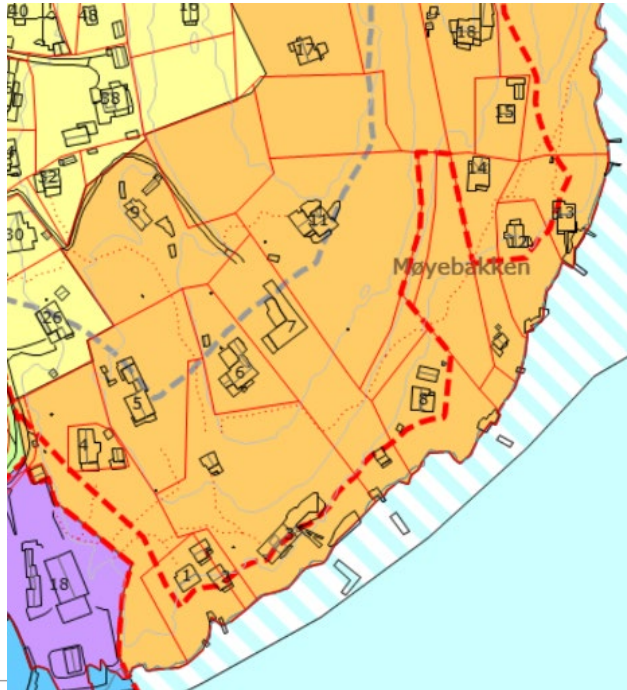
Justering av byggegrensa mot sjø

- Følger prinsippene i kystsoneplanen (regional plan)
- Eksempel hvordan byggegrensa er endret i et område avsatt til boligformål



Byggegrense mot sjø - justering

- Eksempel hvordan byggegrensa er endret i et område avsatt til fritidsbolig
- En innstramming der fritidsboligene er særlig eksponert



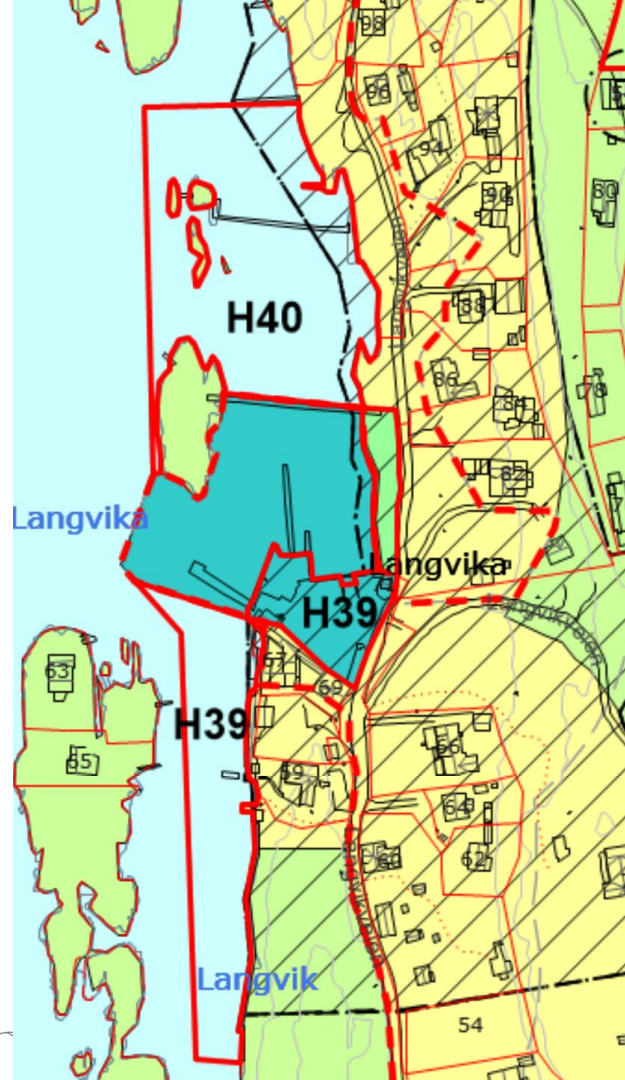
Hvorfor denne endringen?

- Lik tilnærming i alle deler av kommunen – Likebehandling
- Prinsipper som ligger til grunn i Kystsoneplanen i Vestfold
- Sikre strandsonen mot ytterligere nedbygging



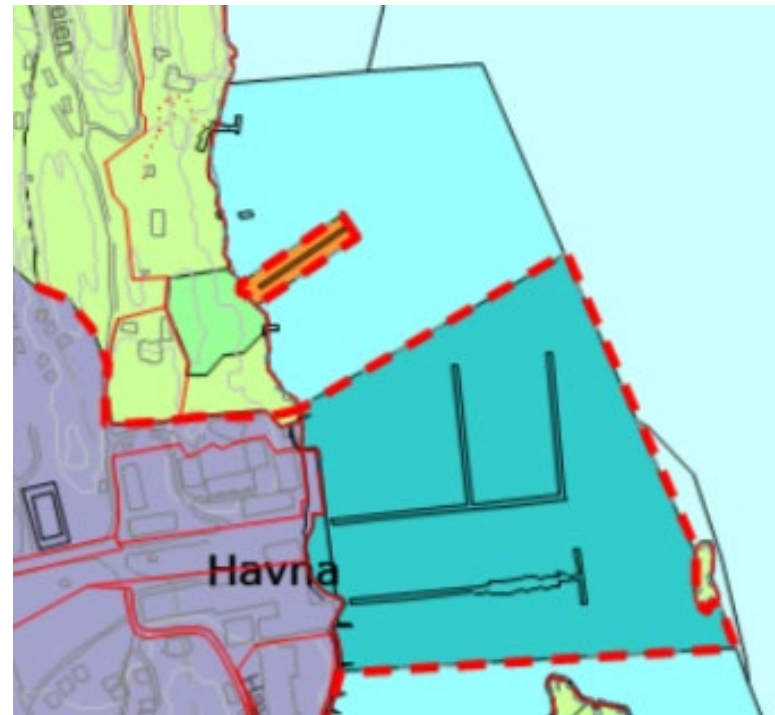
Havn og brygger

- Innfører en 4-delning; gradert strengest til minst streng
 1. Bruk og vern
 2. Småbåtanlegg (annen type bebyggelse og anlegg)
 3. Småbåthavner
 4. Havner
- Omfattende gjennomgang av alle brygger:
 - Ca 50 endringer og justeringer
 - Fleste endringer fra småbåthavn til bruk og vern eller småbåtanlegg



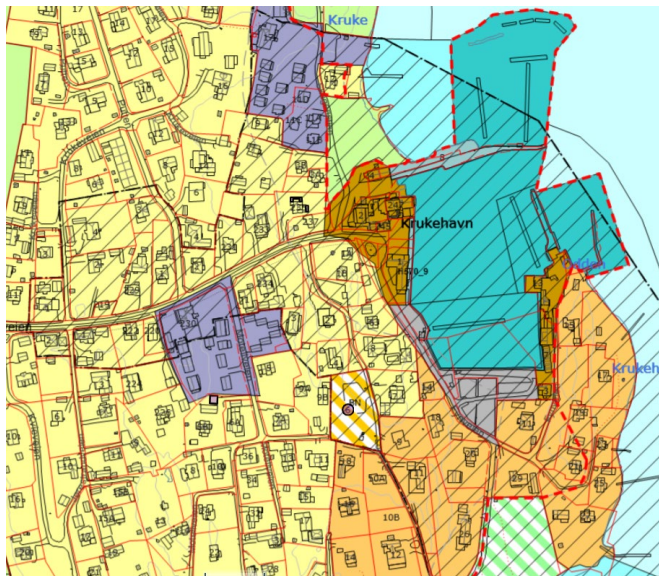
Hvorfor disse endringene av brygger?

- Plan og virkelighet henger bedre sammen:
 - Mange tilfeller der faktisk bruk av områder ikke er i samsvar med arealformålet småbåthavn – som medfører at tiltak vil kreve dispensasjon.
- Lik tilnærming i alle deler av kommunen – likebehandling

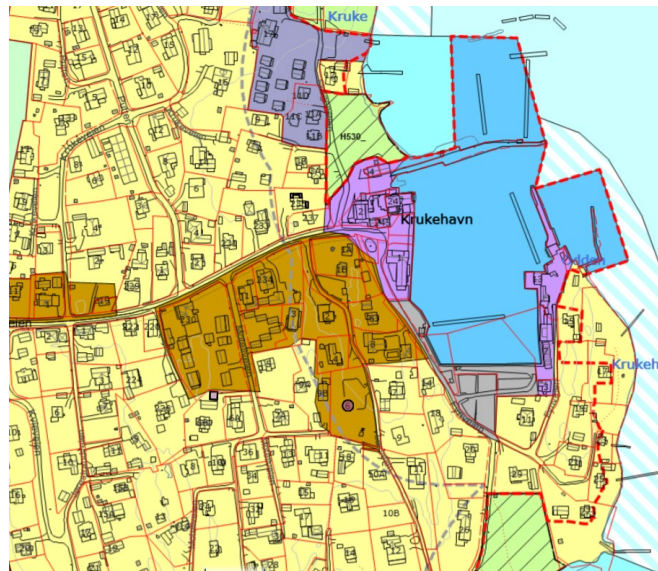


Tilpasse kartet til faktisk situasjon

- I mange tilfeller har det ikke vært samsvar mellom kommuneplankartet og faktisk situasjon. Eksempel Sandøsund (Krukehavn)



Forslag til ny plan



Gjeldende plan

Endringer av bestemmelsene

- Endringer for å gjøre bestemmelsene tydeligere og klarere, samt at de dekker flere arealformål
- Fritidsboliger som ligger i boligformål utenfor 100-metersbeltet kan utvikles som en fritidsbolig i fritidsboligformål
- Plankrav i 100-metersbeltet for nye boenheter og fradeling av boliger
- Forbud mot husbåter, med unntak av i småbåthavner hvor dette er regulert inn.
- **Bøyer/moringer:** Generelt forbud mot nye bøyer og moringer
 - Unntak innenfor arealformålet: småbåthavn og småbåtanlegg (andre typer bebyggelse og anlegg)
 - Unntak når de skal tilrettelegge for offentlige sjømerker, badebøyer
 - Unntak som akterfeste i tilknytning til lovlig etablerte brygger

Store utfordringer i kommunen

- 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)

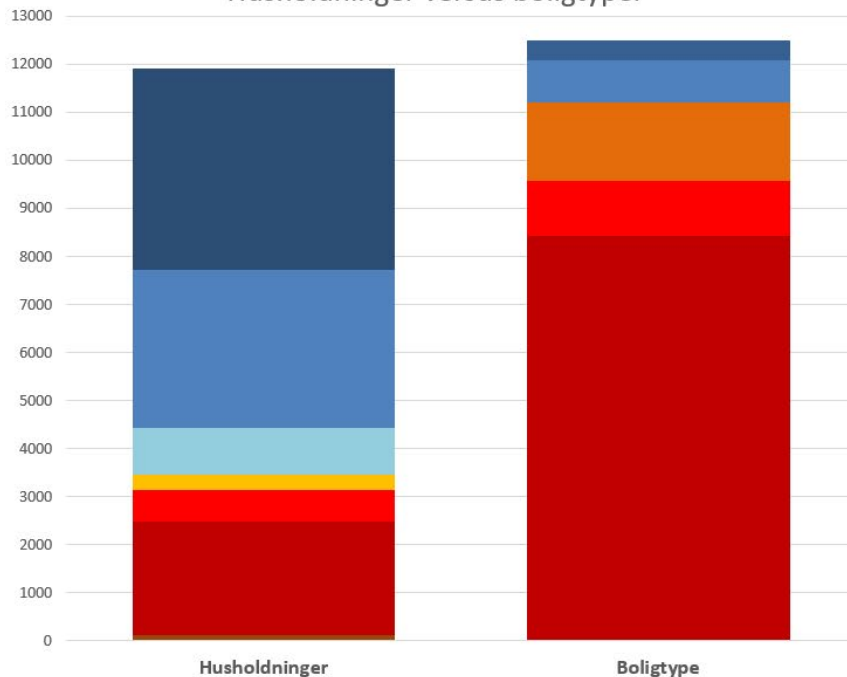
■ Flerfamiliehusholdning uten barn 0-17 år

■ 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

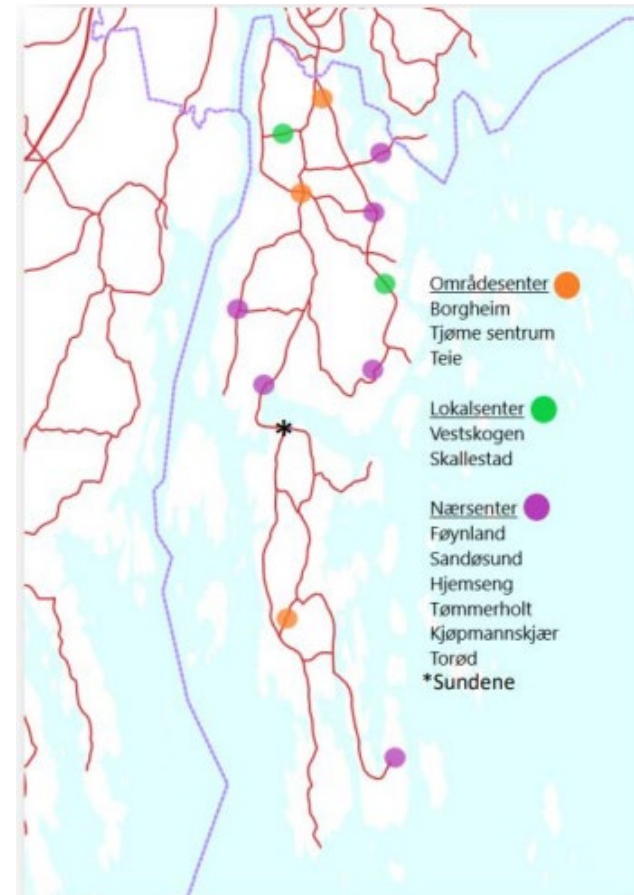
■ Rekkehus, kjedehus og
andre småhus

■ Tomannsbolig

■ Enebolig

Kommunens senterstruktur

- Vekst og høy utvikling skal primært skje i tilknytning til kommunens senterstruktur
- Detaljvarehandel kan bare etableres innenfor senterstrukturen
 - Skille mellom detaljvarer og plasskrevende / arealkrevende varer, jf. ABC-modellen
 - Plasskrevende varer: varer som trelast/byggevarer, gartneri/hagesentre, biler/motorkjøretøy, hvitevarer og møbler (båter og båtmotorer)
 - *Detaljvarer defineres som varer som ikke er plasskrevende varer.*
- Høyere arealutnyttelse og med blant annet lavere krav til parkering



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 >