

Arealstrategi – foreløpig utkast

Kommuneplanutvalg
11.6.25

Tron Myrén

kommuneplanlegger



Arealstrategien

- En overordnet strategi for hvordan kommunen skal utvikle seg og ivareta arealene sine for å nå og støtte opp under de langsiktige målene i samfunnsdelen.
- Danne grunnlaget og legge føringer for kommuneplanens arealdel og mer detaljerte arealplaner
- Skal vise hvor og hvordan vekst, utbygging og vern skal skje, og hvilke områder som skal prioriteres.
- Arealstrategien kan legge føringer for hvilke arealinnspill kommunen ønsker å etterspørre i arbeidet med kommuneplanens arealdel.
- Består av 3 deler:
 - A. En arealstrategikart som viser kommunens senterstruktur mm. i en kartillustrasjon
 - B. En beskrivelse av senterstrukturen og arealstrategikartet
 - C. Strategier for arealutvikling basert på kommunens mål og strategier i samfunnsdelen

foreløpig utkast

Arealstrategikart med forklaring

Senterstruktur

Hierarki med tre nivåer: Områdesenter, lokalsenter og nærsenter.

0 Tønsberg sentrum

1. Områdesentrene

Borgheim, Tjøme sentrum og Teie sentrum

2. Lokalsentrene

Skallestad, Vestskogen og Kaldnes vest (framtidig)

3. Nærsentrene

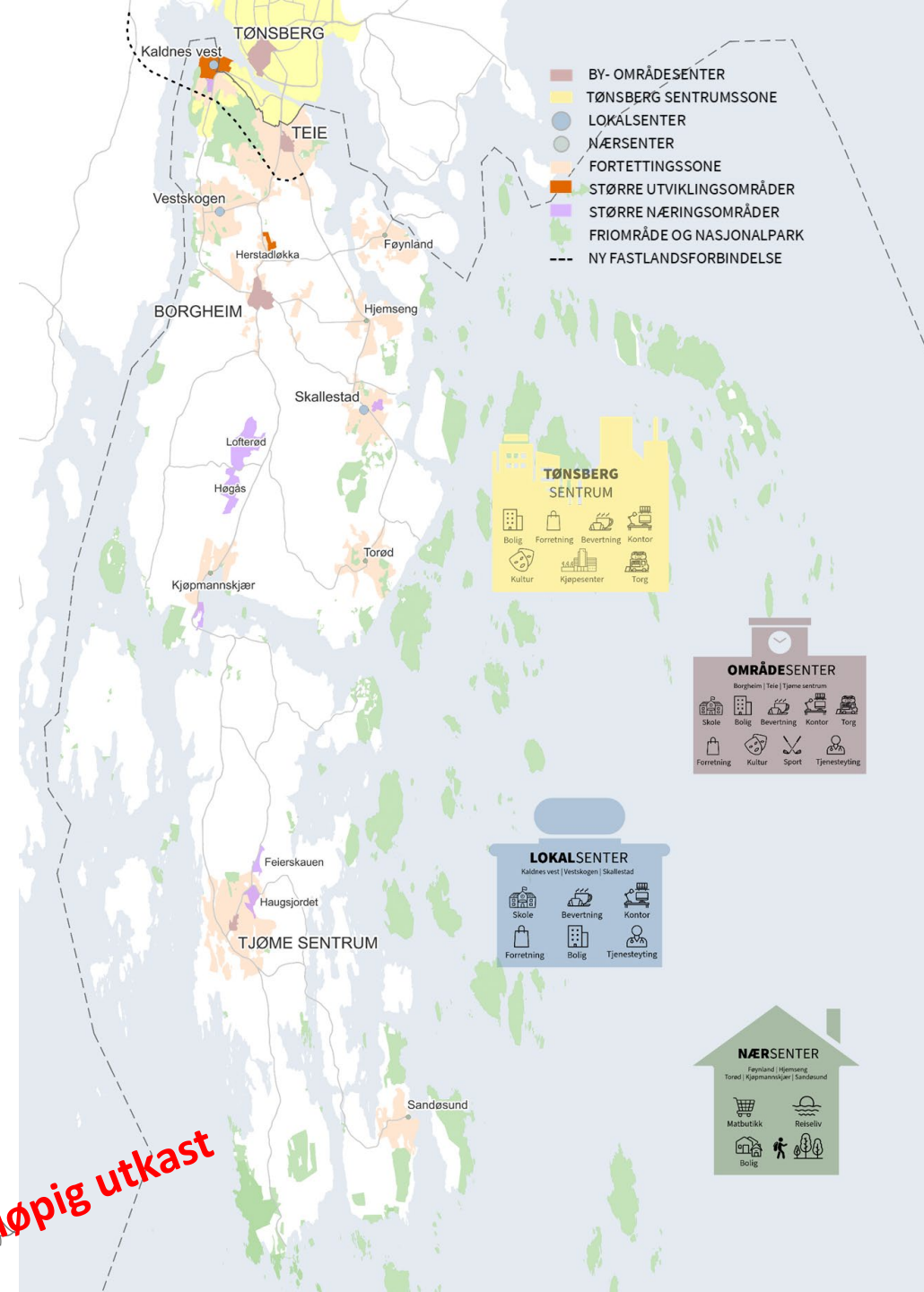
Føyenland, Skallestad, Hjemseeng, Torød, Kjøpmannsskjær og Sandøsund

Større utviklingsområder

Kaldnes vest og Herstadløkka

Større næringsområder

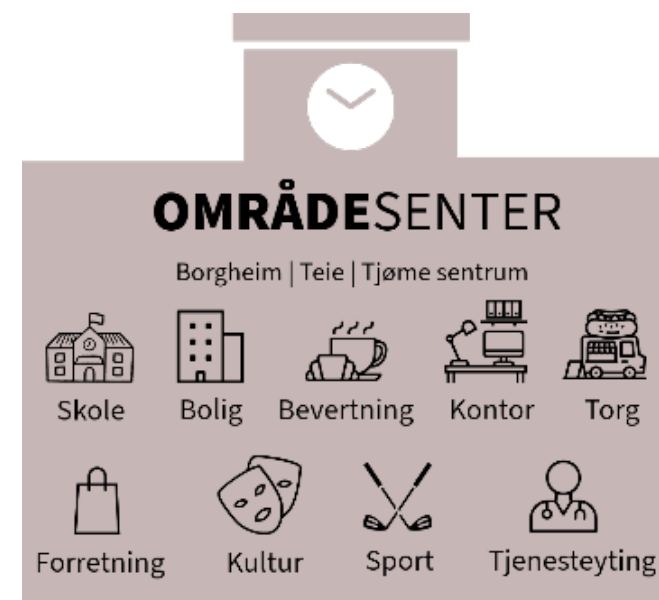
Haugsjordet, Feierskauen, Kjøpmannsskjær, Høgås, Loftørød, Skallestad, Ramdal og Kaldnes vest



Senterstrukturen

Områdesentre Borgheim, Tjøme sentrum og Teie sentrum er viktige utviklingsområder i kommunens framtidige utvikling. Alle områdene har stort potensial for fortetting og transformasjon, med stort potensial for boligutvikling.

- Kommunesentrene skal videreutvikles som lokale service- og møteplasser, og fylle et regionalt behov.
- Privat- og offentlig service, kultur- og rekreasjonstilbud og arbeidsplasser.
- Borgheim vil ha funksjonen som kommunesenter med konsentrasjon av offentlige tjenesteyting
- Teie sentrum vil være kommunens viktigste handelssenter.
- Tjøme sentrum vil være senter med de viktigste funksjonene for sørlige deler av kommunen, med særlig innretning mot turisme.



foreløpig utkast

Senterstrukturen

Lokalsentrene Skallestad, Vestskogen og i framtiden Kaldnes vest. Lokalsentrene ligger i noen av de mest befolkningstette områdene i kommunen

- Utvikles til servicesentre hvor man får dekket de daglige servicebehovene, som dagligvarer, kiosk og andre småbutikker, frisør, lege tannlege etc.
- Lokalsentrene vil også være møteplasser, med en utvendig oppholdsplass.

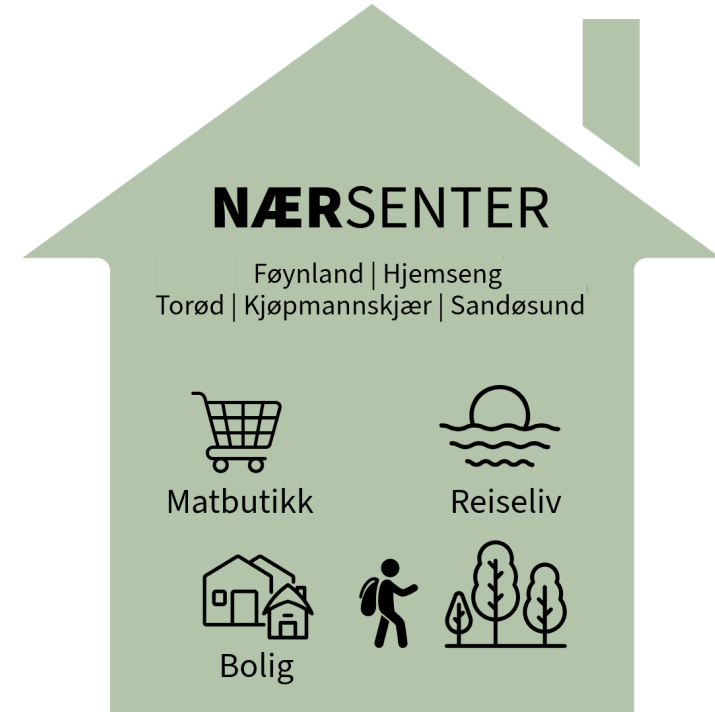


foreløpig utkast

Senterstrukturen

Nærsentrene er Føynland, Skallestad, Hjemseng, Torød, Kjøpemannsskjær og Sandøsund.

- Nærsentrene i Færder er små servicesentre, i tilknytning til våre mindre tettsteder, hvor man kan få dekket enkelte eller flere av de daglige servicebehovene.
- Det kan inneholde for eksempel en nærbutikk, barnehage, skole og idrettsanlegg. Hvilke funksjoner et nærsenter har vil variere fra sted til sted, med utgangspunkt i deres lokale egenart og beliggenhet.



foreløpig utkast

Fortettingssonen

- Fortettingssonene er de områdene kommunen i hovedsak ønsker at videre boligutvikling skal skje, gjennom fortetting, transformasjon og annen arealutvikling.
- Fortettingssonene er definert ut fra en gitt reell gangavstand fra enten et områdesenter, lokalsenter eller nærsenter. Definert tid er forskjellig med bakgrunn av at størrelsen på senteret, gir sterkere tiltrekningskraft.
 - 15 minutters gangavstand for områdesentrene
 - 10 minutter gangavstand for lokal- og nærsentrene.
 - Egen sone for Tønsberg by, som viser en gangavstand på 20 minutter.
- Innenfor fortettingssonene er sikret grønnstruktur, dyrket mark og LNF-områder i strandsonen tatt ut.
- Det er ikke gitt at områder innenfor fortettingssonen er egnet for boligutvikling



foreløpig utkast

Strategier – vekst og arealutvikling

- Lokalisere framtidige boliger og tjenester slik at de bygger opp under kommunens senterstruktur.
- Sørge for at 75% av boligbyggingen skjer innenfor kommunens senterstruktur eller i fortettingssonen.
- Sikre at all boligbygging primært skal skje innenfor områder avsatt til byggeformål i gjeldende kommuneplanens arealdel.
- Styrke kommunesenteret Borgheim, områdesentrene og lokalsentrene som handelssentre og sosiale og kulturelle møteplasser.
- Lokalisere fremtidig sosial infrastruktur innenfor kommunens senterstruktur, samtidig som det åpnes for videreutvikling av eksisterende infrastruktur utenfor senterstrukturen.
- Tilrettelegge for høy arealutnyttelse og byggehøyder i område- og lokalsentre og deres fortettingssoner, samtidig som stedets identitet ivaretas.
- Tilpasse arealreserver til framtidig behov. Areal som er avsatt eller regulert til bebyggelse, men ikke bygd ut, skal vurderes på nytt.
- Etablere en tydelig rekkefølge for utbygging basert på infrastrukturkapasitet og bærekraft.

foreløpig utkast

Strategier – stedsutvikling

- Bevaring av kulturmiljøene på Teie, Ormelet, Årøysund–Middelborg, Langvika og Krukehavn videreføres for å ivareta kulturhistoriske verdier og stedets egenart.
- Ivareta og utvikle det enkelte steds særpreg så langt det er mulig, ved å vektlegge landskap, kulturmiljø, bebyggelsesstruktur og byggeskikk. Kulturarv, arkitektur og kunst skal bidra til identitet, kvalitet og særpreg i by- og stedsutviklingen.
- *Legge til rette* for varierte boligtyper og sosial bærekraft i nye boligprosjekter, gjennom arkitektur og boformer som fremmer deling og felles møteplasser. Utviklingen skal skje i nært samarbeid med eiendomsutviklerne og tilpasses etterspørsel og behov.
- *Tilrettelegge* for bomiljøer og sentrumsutvikling som støtter aldersvennlige samfunn, med god og effektiv levering av kommunale tjenester, og der flest mulig har gangavstand til hverdagsfunksjoner i område-, lokal- og nærsentre.
- Styrke områdesentre med fokus på boliger og byliv, grønne byrom, samt handel og kulturelle opplevelser for alle aldersgrupper.

foreløpig utkast

Strategier – Næring og verdiskaping

Jordvern:

- Ikke tillate nedbygging av dyrka eller dyrkbar jord, med mindre tungtveiende samfunnsinteresser tilsier det.

Energi:

- Lokalisere ny bebyggelse slik at energibehovet til transport og oppvarming reduseres.
- Legge til rette for lokal produksjon av fornybar energi. Utbygging av energianlegg på arealer som er i konflikt med naturverdier og viktige landskapsverdier tillates ikke.

Næringsarealer:

- Videreutvikle etablerte næringsområder med vekt på effektiv arealbruk, grønne strukturer og redusert transportbehov.
- Sørge for å utvikle næringsområder/-mijøer på Kaldnes Vest, Teie, Borgheim, Tjøme sentrum, Haugsjordet og Høgås-Lofterød som virker tiltrekkende på bedrifter med vekstpotensial som skaper flere lokale arbeidsplasser.
- Sikre eksisterende næringsarealer langs sjøen som er tilrettelagt for maritim næring.
- Tilrettelegge for mellomlagring, foredling og sortering av masser og andre sirkulerbare ressurser.
- Sikre fleksibilitet i arealplanlegging for næringsarealer, slik at de kan tilpasses endringer i samfunnet.
- Lokalisere arbeidsintensive næringer i eller nær område- og lokalsentre.
- Lokalisering av detaljhandel skal plasseres innenfor kommunens senterstruktur, og plasskrevende varehandel skal plasseres utenfor sentrene, men i tilknytning til kommunens hovedveisystem.

foreløpig utkast

Strategier – Mobilitet og tilgjengelighet

- Samordne areal- og transportplanleggingen for å redusere transportbehovet og nå nullvekstmålet for personbiltrafikk.
- Legge den omvendte transportpyramiden til grunn, der gange, sykkel, deleløsninger og kollektivtransport prioriteres.
- Sørge for en raskest mulig og mest mulig effektiv utbygging av ny fastlandsforbindelse med tilhørende infrastruktur.
- Benytte parkeringsoptimalisering som virkemiddel.



Den omvendte transportpyramiden.

foreløpig utkast

Strategier – Natur og miljø

Natur:

- Prioritere transformasjon og fortetting i allerede utbygde områder for å redusere behovet for nye naturinngrep.
- Unngå tap av natur, og kompensere eventuelle inngrep med tiltak som styrker eller gjenoppretter naturkvaliteter, slik at samlet naturregnskap går i balanse eller i pluss.
- Gjennomgå eldre arealplaner som legger opp til nedbygging av natur, med sikte på revisjon eller oppheving (planvask).
- Bevare og forsterke grønne korridorer i det bebygde landskapet, både som leveområder for arter og som forbindelser mellom større naturområder for befolkningen.

foreløpig utkast

Strategier – Natur og miljø

Oslofjorden:

- Det tillates ikke nye boliger i 100-metersbeltet utenfor definert senterstruktur, og dets fortettingsområder.
- Tillate nye fritidsboliger kun i områder som er avsatt til fritidsbebyggelse og som ligger utenfor 100-metersbeltet.
- Sikre at nye utbygginger og arealendringer ikke har negativ påvirkning på vassdrag og marine habitater.
- Bidra aktivt til restaurering eller reetablering av viktige marine naturtyper for å styrke den økologiske tilstanden i Oslofjorden.

Friluftsliv:

- Sikre eksisterende og nye friluftsområder gjennom arealplanlegging og offentlige kjøp. Eiendommer i strandsonen og nærfriluftsområder der folk bor, vurderes som spesielt viktige.

Klima og klimatilpasning:

- Vurdere klimarisiko og klimatilpasning i all planlegging, for å forebygge uønskede hendelser som flom, oversvømmelse, ras og skred. Naturbaserte løsninger for overvannshåndtering skal benyttes der det er mulig.

foreløpig utkast

Planprogram regional plan

Kommuneplanutvalg
11.6.25

Tron Myrén

kommuneplanlegger



Planprogram?

- Oppstart og første fase i utarbeidelsen av en regional plan.
- Et planprogram for en regional plan er et dokument som beskriver planprosessen og gir retningslinjer for utarbeidelsen av en regional plan.
 - Planprogrammet definerer hvordan planprosessen skal gjennomføres, inkludert hvem som skal delta, hvilke metoder som skal brukes, og hvordan medvirkningen skal organiseres.
 - Ved å tydeliggjøre formålet med planarbeidet, identifisere relevante problemstillinger og utfordringer, og angi hvilke alternativer som skal vurderes.
 - Hvilke utredninger skal gjennomføres for å sikre at planen er basert på kunnskap



Regionale planene – direkte ønsker

- Er det temaer som mangler i planprogrammet?
- Er det spesifikke temaer som bør få særlig oppmerksomhet i planarbeidet?
- Kunnskapsbehov eller utredninger som mangler i planprogrammet
- Framdriftsplan
- Organisering av planarbeid og opplegg for medvirkning.
- Innspill eller konkrete forslag til hvordan planarbeidet kan gjennomføres og sees i sammenheng på tvers av de regionale planene som skal utarbeides/revideres



Mulighetsstudie Herstadløkka og sosiale boformer for eldre

Kommuneplanutvalg

11.6.25

Tron Myrén

kommuneplanlegger



Herstadvøkkja og boformer

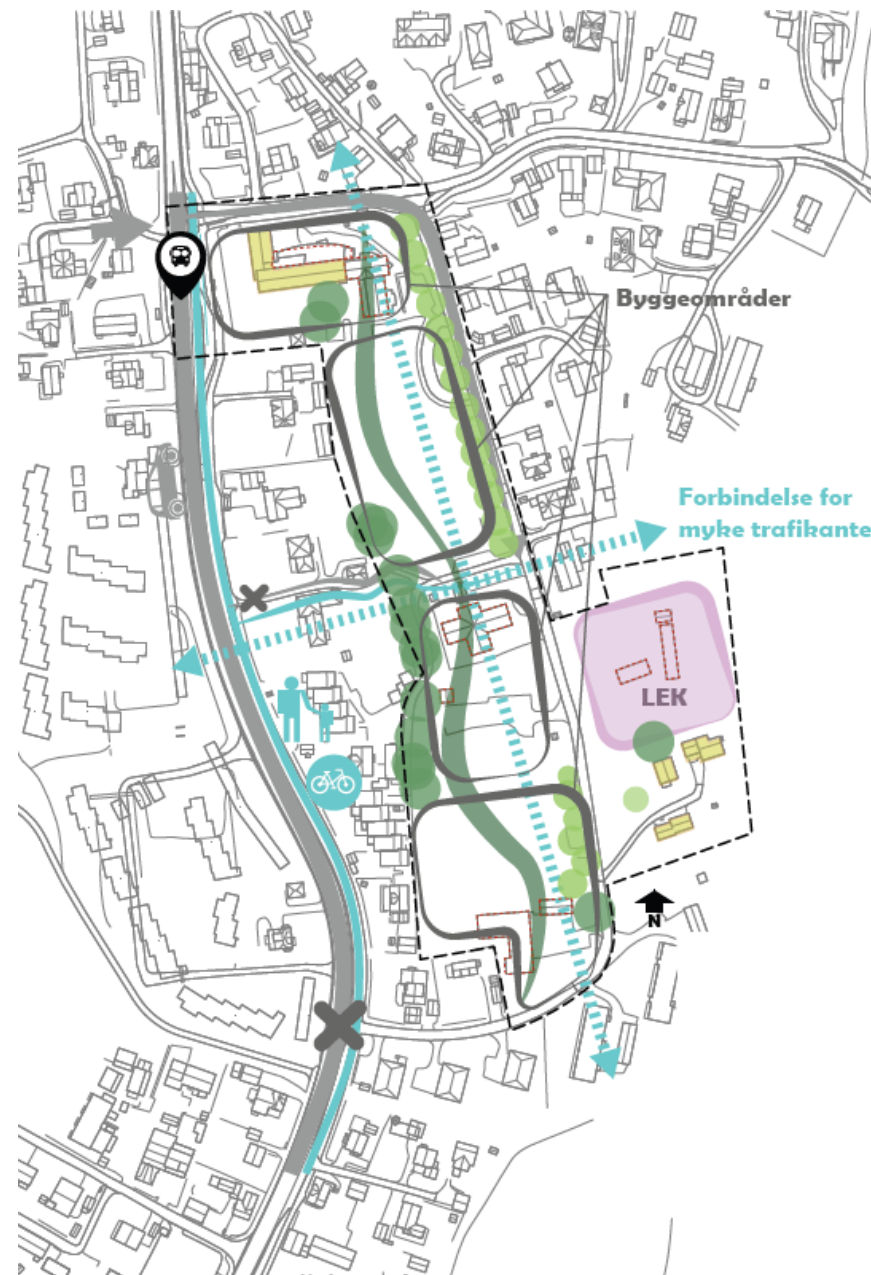
- Presentasjon for Råd for personer med funksjonsnedsettelse, Eldreråd og Rådgivende utvalg for klima og miljø
- Presentasjon i alle hovedutvalg
- Røde kors Nøtterøy og grunneier er kontaktet



Ny politisk sak

Kommer en ny sak i neste kommuneplanutvalg/
formannskap:

- Valg av planform – og innstillingen er klar på at det er områderegulering som er anbefalt planform
 - Dette gir trygge og forutsigbare rammer for utviklere, uten å bli for detaljert
 - Gjør det mulig å dele området opp i flere «salgsobjekter», med forskjellige konsepter og grad av privat-offentlig samarbeid og ulik framdrift
 - Trenger ikke å ta lenger tid, selv om må igjennom to plannivåer.
- Finansiering av videre utviklingsprosess fra kommunen, inkludert planarbeidet.



Veien videre

- Utvidelse av planområdet?
 - «Områderegulering»
 - Knytte til kommunens behov for «boliger for eldre» og virkemidler som kan tas i bruk
 - Salgsprosess med evt. betingelser
- **Krav om boliger for ulike beboergrupper**
 - Tomt selges med **krav til kvalitet og utforming**
 - **Krav til organiseringsform** (borettslag)
 - **Krav om tilbakekjøp av omsorgsboliger**
 - **Krav om tilbakekjøp av fellesarealer** – bidrar til å redusere salgspris

