

Stokke Kommune

Kommuneplan – arealdelen 2016-2025

Kommuneplanens arealdel 2016-2025

Vedtatt i kommunestyret 02.11 2015, sak 115/2015

Innholdsfortegnelse

1	BESKRIVELSE AV AREALDELEN	7
1.1	Bebyggelse og anlegg	7
1.1.1	Næringsbebyggelse	7
1.1.2	Utvivelse Borgeskogen	7
1.1.3	Fengselsområde	7
1.1.4	Torp Øst	8
1.2	Fritids- og turistformål	8
1.2.1	Utvivelse Furulund Kro	8
1.3	Sentrumsformål	9
1.3.1	Inndeling	9
1.4	Boligformål	9
1.4.1	Hensynet til RPBA	9
1.5	Potensiale foreslåtte nye tiltak, areal og boenheter	10
1.6	Potensiale urealisert tidligere tiltak	11
1.6.1	Arnadal	11
1.6.2	Sørby	12
1.7	Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting	12
1.7.1	Stokke ungdomsskole	12
1.7.2	Ny barneskole i Vennerød krets	12
1.7.3	Ny sentrumskole/oppvekstsenter	12
1.7.4	Utvivelse til kirkegårdsformål	12
1.7.5	Kulturhus	13
1.8	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	13
1.8.1	Jernbane	13
1.8.2	Traséer for nye veier	13
1.8.3	Traséer for nye gang- og sykkelstier	13
1.8.4	Veiservice	14
1.9	Hensynssoner i vann og vassdrag	14
1.10	Kommunedelplan Torp	14

1.11	Båndlagte områder	14
1.12	Landskap	14
1.13	Byggeskikk.....	15
1.14	Hensynssoner for kulturminner, natur og friluft	15
2	KONSEKVENsutredning (KU)	16
2.1	Hensikt	16
2.2	Metode	16
2.2.1	Forholdet til «Stor U» og beliggenhet.....	17
2.2.2	Energibruk og transportbehov	17
2.2.3	Næringsarealer	17
2.2.4	Miljø og konfliktpotensialet	17
2.2.5	Naturverdier/biologisk mangfold.....	18
2.2.6	Kulturminner og kulturmiljø.....	18
2.2.7	Forurensing	18
2.2.8	Friluftsliv og rekreasjon.....	18
2.2.9	Trafikale forhold	18
2.2.10	Kommunal infrastruktur (VA og renovasjon)	18
2.2.11	Kollektivtilbud.....	18
2.2.12	Jord- og skogbruk	18
2.2.13	Støy.....	19
2.2.14	Hensynet til barn og unge	19
2.2.15	Landskap.....	19
2.3	Oppsummering	19
3	UTFYLLENDE BESTEMMELSER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL	21
3.1	Rettsvirkning.....	21
3.2	Bebyggelse og anlegg	21
3.2.1	Plankrav	21
3.2.2	Særskilte plankrav	21
3.2.3	Sentrumsbestemmelser,	23
3.3	Tekniske anlegg og tjenester	23

3.4	Energi	23
3.5	Risiko- og sårbarhetsanalyse	23
3.6	Leke og oppholdsarealer	24
3.6.1	Generelle bestemmelser for boligområdene.....	24
3.6.2	Arealkrav	24
3.6.3	Private uteoppholdsarealer	24
3.6.4	Felles uteoppholdsarealer.....	24
3.6.5	Funksjonskrav.....	24
3.6.6	Kvalitetskrav	25
3.6.7	Bestemmelser for boligbebyggelse i eksisterende og framtidig sentrumsformål...	25
3.7	Tetthet i byggeområdene	25
3.8	Krav til parkering.....	26
3.8.1	Boligbebyggelse i Stokke sentrum (vist som sentrumsformål i arealdelen).....	27
3.8.2	Boligbebyggelse utenfor sentrum.....	27
3.8.3	Næringsbebyggelse	27
3.8.4	For øvrig gjelder parkeringskrav	27
3.9	Verneverdig bebyggelse	28
3.10	Fritidsbebyggelse i eksisterende byggeområder for fritid og bolig:.....	28
3.11	Rammeplan for avkjørsler	28
3.12	Estetikk og landskapsbilde/naturmiljø	29
3.13	Fjernvirkning (flyttet fra retningslinjer).....	29
3.14	Tilpasning til nære omgivelser.....	29
3.15	Utbyggingsavtale	29
3.16	Kulturminner.....	30
3.17	Byggegrense for bebyggelse nærmere sjø og vassdrag enn 100m	30
3.18	Landbruks-, natur- og friluftformål (LNF).....	30
3.18.1	Helårsbebyggelse i LNF-områdene sone A.....	30
3.18.2	Helårsbebyggelse i LNF-områdene sone B.....	31
3.19	Grønnstruktur	31
3.19.1	Hensynssoner	31

3.20	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	32
3.20.1	Veier og gater	32
3.20.2	Traseer for nye veier:	32
3.20.3	Traseer for nye gang- og sykkelveier:	32
3.21	Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	32
3.22	Hensynssoner over flere formål	33
3.22.1	Kulturminner og verdifulle bygninger (PBL §11-9, pkt 7)	33
3.22.2	Hensynssone for støy: (jf. Pbl. § 11-8, pkt. a)	33
3.22.3	Hensynssone for kvikkleire: (jf. Pbl. § 11-8, pkt.a)	34
3.22.4	Hensynssone for kulturmiljø (jfr. Pbl. § 11-8, pkt. c)	34
4	RETNINGSLINJER TIL UTFYLLENDE BESTEMMELSER	34
4.1	Generelle retningslinjer	34
4.1.1	Avtaler om gjennomføring m.v.	34
4.1.2	Jernbane	34
4.1.3	Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF-områder sonene A og B).....	34
4.1.4	Driftsbygninger i landbruket	34
4.1.5	Helårsbebyggelse i LNF-B områdene	35
4.1.6	Retningslinjer for estetikk i forbindelse med bygge- og anleggstiltak.....	35
4.2	Retningslinjer for bruk av kommuneplanen.....	36
5	RISIKO OG SÅRBARHETSANALYSE (ROS-ANALYSE)	37
5.1	Hensikt	37
5.2	Metode	37
5.3	Faremomenter	37
5.3.1	Kan området være utsatt for kvikkleireskred?.....	38
5.3.2	Kan området være utsatt for overvann ved ekstremnedbør?.....	38
5.3.3	Kan området være utsatt for stormflo?	38
5.3.4	Er det fare for forurenset grunn i området?.....	38
5.3.5	Er det fare for luftforurensing i området?	38
5.3.6	Kan området være utsatt for risikofylt industri?	38
5.3.7	Kan området være utsatt for stråling fra høyspentlinjer?	38

5.3.8	Berøres området av støy fra jernbane, fly eller vei (E18)?	38
5.3.9	Mulig økt transport av farlig gods på vei som i dag ikke brukes til dette?	38
5.4	ROS-analyse sammendrag	40

1 BESKRIVELSE AV AREALDELEN

Kommuneplanens arealdel skal sikre at kommunens målsettinger med hensyn til offentlige og private tjenester, boligbygging, næringsutvikling, teknisk infrastruktur og friluftsliv/idrett er mulig å gjennomføre arealmessig. Ved denne revisjonen av kommuneplanens arealdel er det i planprogrammet fastslått at tilgangen på arealer for boligbygging er tilstrekkelig. Det vil bli knapphet på næringsarealer i kategori C (industri) i planperioden. Østarealene ved Torp er ikke tema ved denne revisjonen. Det er fortsatt behov for nye arealer til friluftsliv og enkelte offentlige formål (skole, barnehage, parkering, gravplasser, m.m.).

1.1 Bebyggelse og anlegg

1.1.1 Næringsbebyggelse.

Det er et generelt mål at kommunen skal ha tilgang på næringsarealer i alle tre kategoriene A (de mest sentrumsnære arealene med handel og kontor), B (arealer litt lenger fra sentrum arealkrevende handels og tjenesteyting f.eks Sundlandområdet) og C (områder uten detaljhandel; Borgeskogen, Lillevarskogen, Vear). I kategori C er det er fram til i 2008 bygget ut cirka 750 dekar i Borgeskogen. Her gjenstår regulerte arealreserver på 250 dekar

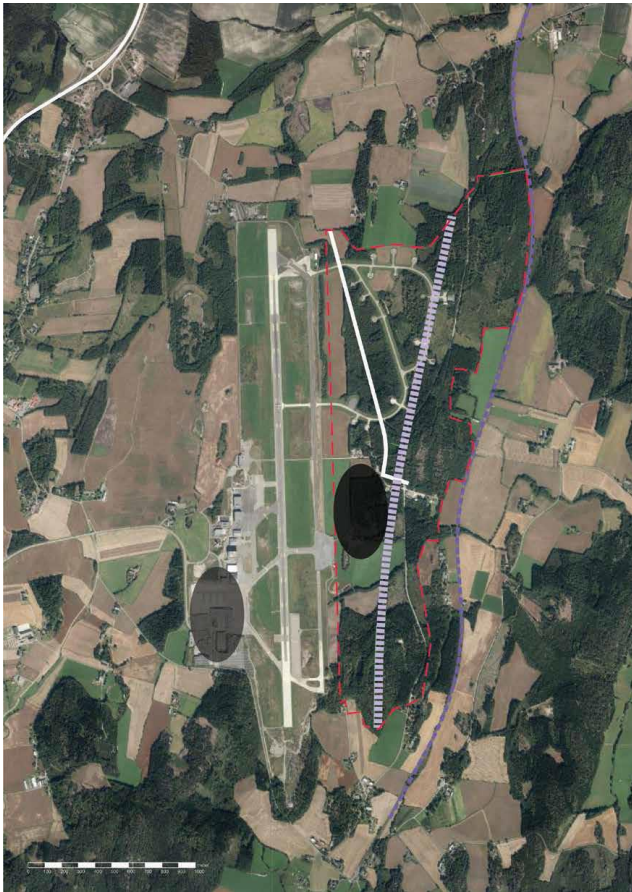
1.1.2 Utvidelse Borgeskogen

Vestfold fylkeskommunen har i planprosessen fremholdt behovet for regionale næringsarealer, og det var et ønske at Borgeskogenområdet skulle videreutvikles ut over dagens arealreserver. Dette skyldes områdets gunstige beliggenhet i forhold til E-18, og dets styrking av Stokke kommunes overordnede utviklingsstrategi knyttet til "Stor-U". I tillegg har Borgeskogen fått et godt renommé i regionen og vil gjennom det gi nye virksomheter en god start. Under planprosessen ble det derfor sett på alternative utviklingsretninger. Utvidelse av eksisterende Borgeskogen er vurdert i og øst, syd, vest og nord. Kun utvidelser i nord og øst på hhv 900 og 300 dekar ble foreslått av hensyn til en rekke miljøfaktorer. Dette forslaget ble ikke vedtatt i kommuneplanen etter innsigelser fra blant andre Vestfold fylkeskommune som først ville vurdere disse områdene i en regional plan. Områdene ville kunne blitt knyttet til den vedtatte videreføringen av den nye fylkesveien som i dag ender i Dalenkrysset. Kommuneplanen 2009-2020 innebærer ingen utvidelser av Borgeskogen.

1.1.3 Fengselområde

I Borgeskogen nordøst er det dessuten avsatt et område for offentlig formål (fengsel): Behovet for areal til et nytt nasjonalt sentralfengsel er 300-500 da. Et slikt anlegg vil gi 500 arbeidsplasser. Området nord øst, i skogsområdet mellom Borgeveien og Fv570 er konsekvensutredet – og aktuelt område.

1.1.4 Torp Øst



Figur 1 Torp

Det er gjort flere utredninger om Torp Øst. Stokke har som eier sammen med Sandefjord fått gjennomført en forstudie for området, og det er vedtatt gjennomført et felles planarbeid for området i perioden.

Dette området er tenkt brukt til blandet formål i den forstand at det både skal være et framtidig sted for ny flyplassterminal, det fordres avsatt områder til stoppested/stasjon for framtidig IC-tog, veier, og det skal planlegges for nye næringsformål. I tillegg vil det nær flyplassen fortsatt være store områder som brukes til jordbruksformål.

Som et fellesområde midt mellom Sandefjord og Stokke sentrum, kan mye av framtidig byutvikling tenkes skje i dette området. Det er derfor viktig å se området i en større sammenheng og vurdere om det skal åpnes for å avsette boområder i en kommunedelplan.

Tabell 1 Anslag på antall arbeidsplasser på Torp Øst

Område	Areal (daa)	Antall arbeidsplasser
Næringsareal nærmere enn 600 meter fra togstasjonen	360	5-15 000
Næringsareal lengre fra enn 600 meter fra togstasjonen	915	20-35 000
TOTALT	1 275	30-50 000

1.2 Fritids- og turistformål

1.2.1 Utvidelse Furulund Kro

Eksisterende overnattings- og serveringsvirksomhet på Furulund trenger plass til flere utleiehytter. Det er foreslått en mindre utvidelse østover fra nåværende bebyggelse. Utvidelsen kommer i liten grad i konflikt med andre hensyn enn landbruk.

1.3 Sentrumsformål

Senterstrukturen defineres i fire nivå: fylkessenter / regionsenter, distriktssenter, lokalsenter og nærsenter. Senterstrukturen omfatter byer, tettsteder og boligorienterte sentra. Kjøpesentrene inngår ikke i selve senterinndelingen som selvstendige sentre. Kjøpesentrenes lokalisering og størrelse forutsettes tilpasset den planlagte by- og tettstedsutviklingen.

1.3.1 Inndeling:

- **Fylkessenter:** Er det dominerende hovedsenteret for en region
- **Regionsenter:** Er sentre med betydning ut over vanlig lokalsenternivå
- **Områdesenter:** Er en del av kommunesentrene i fylket (Stokke sentrum)
- **Lokalsenter:** Er større sentre innen en kommune (Vear, Fossnes)
- **Nærsenter:** Omfatter mindre boligorienterte sentre (Melsomvik)

I kommuneplanen fra 2009 ble Stokkebyen og tettbebyggelsen i Melsomvik definert som eksisterende "bybebyggelse", og i senterstrukturen ble Stokkebyen definert som "områdesenter", Vear og Fossnes som "lokalsentra", og Melsomvik som "nærsenter". I et områdesenter kan man bygge forretninger på over 3000 m². I lokal- og nærsentrene kan det bygges forretningssentra inntil 3000 m².

Dette har ingen direkte konsekvenser verken funksjonelt eller med hensyn til de bygningsmessige rammene for bebyggelsen. Det er gjort noen mindre endringer av sentrumsformålsområdet i Stokkebyen.

Det er påstartet en bydelsplan for Sentrum øst – et område som strekker seg fra dagens Stokke senter og nordover til landbrukseiendommene. Arbeidet med planene er lagt på vent til Jernbaneverket har avklart trasé for nytt dobbeltspor fra Tønsberg til Stokke.

I de fire sentrumsområdene i kommuneplanen: Stokke sentrum, Melsomvik, Vear og Fossnes/Arnadal. Tillates det detaljhandel, håndverksnæring, kontor, serveringssteder, offentlig og privat service, kommunikasjonsknutepunkt og boliger.

1.4 Boligformål

1.4.1 Hensynet til RPBA

Stokke har sluttet seg til de prinsipper som gjelder for Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) Planen innebærer at alle arealer som skal brukes eller som skal endre formål skal vurderes nøye. Planen skal legge til rette for vekst i befolkning og arbeidsplasser innenfor bærekraftige rammer. Utbyggingen av nye boligområder i Stokke skal skje innenfor "Stor U", en sone som strekker seg fra Arnadal-Fossnes i nordøst, ned langs en akse mot Borgeskogen, Stokke sentrum, langs Melsomvikveien og nordover mot Vear.

Planen forutsetter at det ikke skal bygges med enn 2400 nye boliger totalt i perioden fram til 2040, og at de nye boligene hovedsakelig bygges innen for "Stor-U".

1.5 Potensiale foreslåtte nye tiltak, areal og boenheter

Gårds- og bruksummer/sted	Tiltaks-ending	Areal	Antall Enhet estimert
Gbnr 20/3 Sundland	Fra LNF/næring til bolig/offentlige formål	150 da	450
Gbnr 29/1 Ekelund	Fra LNF til bolig	10 da	25
Gbnr 9/3 Brunstad	Fra LNF til bolig	10,3 da	10
Gbnr 70/1 og 58/59 Bredholt (sentrum sør)	Fra LNF/næring til bolig	90 da	270
Gbnr 58/11 Frydenbergjordet	Fra LNF til bolig	Ca 50 da	150
Gbnr 58/6-7	Fra LNF til bolig	Ca 29 da	90
Del av Gbnr 88/7 + Del av Gbnr 77/ 4 Ramsum E18	Fra LNF til veg-service	10 da	0
Gbnr 117/2 Løke/Åsli	Fra LNF til bolig	3 da	2
Gbnr 26/3 Lunden	Fra LNF til bolig	100 da	250
Gbnr 138/8 Dyrsø, fra	Fra LNF til bolig	12 da	6
Gbnr 28/6 +del av 28/1 26/27 ASK/Lunden	Fra LNF til bolig	6,4 da	15
Gbnr 7/8, Sjuestokk	Fra LNF til bolig	2,5 da	3
Gbnr 121/5 Løkeveien	Fra LNF til bolig	2,6 da	2
Gbnr 29/5 Vårnes, Ekelund	Fra LNF til bolig	5,8 da	15
Gbnr 5/8 Melsomvikveien	Fra LNF til bolig	26 da	70
Part av Gbnr 7/10 Sjuestokk	Fra LNF til bolig	100 da	175 (ferdig reg)
Gbnr 3/464 Bekkeveien 167	Fra næring til bolig	26 da	35 (ferdig reg)
Gbnr 40 /7 Sundåsen	Fra LNF til fritidsbolig	3 da	2
Gbnr. 54/1 -54/ 3 Kleppan-veien	Fra LNF til bolig	4,3 da	12
Del av Gbnr 7/11 og 10/1 Sjuestokkveien	Fra LNF til bolig	15,7 da	20
Gbnr 40/32 Feen	Fortetting	8 da	5
Gbnr 54/2 Kleppan-veien	Fra LNF til bolig	7 da	5
Gbnr 131/12 Holt	Fra LNF til bolig	5 da	5
Gbnr. 64/16 Tassebekk	Fra LNF til bolig	2,3 da	3
Gbnr 31/16 Storevahr	Fra LNF til bolig	8,5 da	6

Gbnr. 39/1 Søndre Feen	Fra LNF til bolig	4,5da	3
Gbnr 73/92 Sørby	Fra LNF til bolig	6,3 da	18
Gbnr 58/12 Ragnhildrød-veien	Fra næring til bolig	7 da	18
Gbnr 20/6 Kjetilstuåsen	Fra vernesone til bolig	5 da	10
Gbnr./bnr. 41/8, Bogen	Fra LNF til fritidsbolig	8 da	3
Gnr/bnr. 31/1 og 31/4 Gåsøveien på Storevahr	Fra LNF til bolig	35 da	90
		ca 786 da	1558 enheter
Til sammen		Ca 11 da	5 fritidsboliger

Tabell 2 Potensiale foreslåtte nye tiltak

Tabellen viser at det er mange og svært varierte områder for nye boområder. Potensialet er stort og vil være tilstrekkelig langt utover perioden.

1.6 Potensiale urealisert tidligere tiltak

Sone	Boligfelt	Antall i felt	Regulert
Kyst	Bekkejordet Nord	50	
	Ekelund	15	
	Feen LNF-B (godkj)	8	
	Gile	14	Ja
	Melsomvik fortetting	21	Ja
	Nedre Solnes	110	Ja
	Storevar	2	Ja
	Vear fortetting	6	Ja
Vearåsen utvidelse	40	Ja	
Sentrum	Sandvik	50	Ja
	Hvålsåsen	3	Ja
	Lågerødåsen	128	Ja
	Sentrum fortetting	82	Ja
	Sentrum Sør	200	Ja
	Sentrum Øst	200	Ja
Vest	Fossnes senter	117	Ja
	Midtre Gryte	75	
	Pikås	90	
	Østre Gryte (ny)	120	
	Fortetting og LNF-B	3	
	LNF-B	31	
	Sum		1365

Tabell 3 Potensiale forrige periode

I forrige kommuneplanperiode ble det åpnet for 1365 nye boliger. Som det framgår av de to tabellene samlet, vil potensialet for boligbygging i Stokke langt på vei oppfylle den rammen på 2400 boliger som RPBA har lagt som ramme fram til 2040.

1.6.1 Arnadal

Østre Gryte er et boligområde på cirka 120 dekar som kom inn ved forrige rullering forblir avsatt i området. Det forutsettes en relativt romslig tomtestørrelse med ikke mer enn en bolig per dekar (brutto). Samlet er det for Arnadal-/Fossnesområdet lagt til rette arealer for cirka 400 nye boliger. Dette gir muligheter for den ønskede styrking av bosetting i kommunens indre deler. Det forutsettes at det planlegges for skoleutbygging når behovet er der

1.6.2 Sørby

Det er gjort en mindre justering for å gi muligheter for 2-4 boliger på inneklemte restarealer. I tillegg vil det åpnes for en utvidelse av boligområdene langs Stokkeveien. Det forutsettes at det ved utbygging av disse avsettes nok areal på nordsiden av Stokkeveien for en framtidig utvidelse av Stokkeveien.

En utvidelse av Sørby som boligområdet vil ikke ha negative konsekvenser for det overordnede hensynet til Ra-landskapet.

1.7 Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting.

1.7.1 Stokke ungdomsskole.

Ungdomsskolen har i dag lite egnede lokaler, og beliggenheten er trang mellom boligområder og idrettsanlegg. Nytt tilbygg til ungdomsskole er prosjektert, og vil stå ferdig i planperioden. Dette vil ivareta de fleste av dagens og morgendagens arealbehov.

1.7.2 Ny barneskole i Vennerød krets

Vennerød skole er for liten til dagens behov. Både ute- og innearealene er for små. Om de avsatte områdene til boligutvikling realiseres, vil folketallet øke betydelig.. Det er behov for større barneskole, som også må være stor nok til den planlagte veksten i området. Det er avsatt en ny barneskoletomt på den søndre delen av Fossnes senter. Tomta er på cirka 25 dekar og omfatter deler av eksisterende byggeområde og noe av friområdet. Den vil grense inntil idrettsanleggene i vest, og det forutsettes at Fossnesveien omlegges/tilrettelegges slik at trafikksikkerheten i forbindelse med adkomsten fra barneskolen til idrettsbanene blir ivaretatt.

1.7.3 Ny sentrumsskole/oppvekstsenter

Med stadig boligbygging og økt folketall i Stokke sentrum er presset på Bokemoa skole stort. Så stort at Ramsum skole delvis brukes som avlastning for Bokemoa. Skolene har felles virksomhetsleder og regnes administrativt som en enhet.

På sikt er det behov for en ny sentrumsskole – samlokalisert med barnehage til oppvekstsenter kan denne ha to mulige plasseringer, begge vest for dagens jernbane. Mest aktuell er området nord for bøkeskogen på Sundlandsiden av Stokkeveien.

1.7.4 Utvidelse til kirkegårdsformål

I forrige kommuneplanperiode ble det avsatt områder for utvidelse av kirkegård/urnelund.

Kirkegårdsområdet på Vear, ca 20 da nord for kirken er ikke tatt i bruk. Arealet var tidligere regulert som byggeområde for boliger. Egnetheten for formålet er vurdert som god.

1.7.5 Kulturhus

I en ny kommunestruktur vil det være behov å styrke innbyggernes tilhørighet, blant annet gjennom etablering av åpne arenaer for aktivitet. Foruten møteplassen knyttet til handel og næring, er biblioteket et viktig møtested. Gjennom stadig ny og dynamisk virksomhet oppstår behovene for steder der folk kan møtes og der aktivitet kan skapes. Et allsidig kulturhus for aktivitet bør etableres i sentrum på østsiden av jernbanen som en del av sentrumsutviklingen og stedsutviklingen der.

Hva et slikt hus konkret skal inneholde, og hvordan det skal organiseres bør defineres klart i planperioden.

1.8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

1.8.1 Jernbane

Ny trasé for Vestfoldbanen forutsettes løst i form av kommunedelplan. Det er tilstrekkelig arealer for fremtidig dobbeltspor på strekningen nord for Stokke stasjon til Tønsbergs grense. Utviklingen av Sentrum øst avhenger at trasévalg som gjøres, hvor kryssingen skal skje og hvor i sentrum en eventuell ny stasjon etableres.

Strekningen syd for Stokke stasjon må sees i sammenheng med infrastrukturutredningen for hele Torpområdet, Torp Øst. Utredningen omfatter alternative løsninger for veier, dobbeltsporet jernbanetrasé, stasjonsplassering og næringsområder sett ift en framtidig plassering av en flyplassterminal vest eller øst for rullebanen på Sandefjord Lufthavn. Det utarbeides i perioden egne planer for området, der Jernbaneverkets ulike interesser og behov innarbeides. Det åpnes for å definere området for en egen kommuneplan utfra totale behov, der jernbane med trasé fram til Sandefjord grense, stasjon og mulig hensetting vurderes.

1.8.2 Traséer for nye veier:

Fv 560 Dalen – Arnadal (RV 308)	
Fv 560	Omkjøringsvei sentrum
Fv 303	Bruaåsen – Tønsberg grense
Fv 560	Utvidelse Stokkeveien

1.8.3 Traséer for nye gang- og sykkelstier

Fv 560	Dalen – Grytekrysset – Vennerød skole	Ferdig regulert
Fv 560	Valberg – Arnadal kirke	Ferdig regulert
Fv 303	Sandsje – Bogen	Ferdig regulert
Fv 557	Tassebekkveien	Uregulert
Fv 312	Arnadal kirke – Tønsberg grense	Uregulert

Kv	Rørkollveien	Ferdig regulert
Fv 555	Melsomvik båthavn – Nedre Solnes	Ferdig regulert
Kv 1109	Holt-Vennerød	ferdig regulert

1.8.4 Veiservice

Det avsettes områder for veiservice (bensinstasjon/kafe/hvileområder) ved Ramsum på begge siden av E18. Disse må ikke komme i konflikt med jordvern eller avsatte vernesoner.

1.9 Hensynssoner i vann og vassdrag

I vann og vassdrag kan det i områdene inntil 100 meter fra strandlinjen ikke oppføres bygg og anlegg eller gjøres terrenginngrep (jfr. PBL. § 93) eller foretas fradeling til slike formål, før området inngår i reguleringsplan. Dette gjelder langs følgende vann og vassdrag:

Merkedamselva, Borgebekken, Storelv med sideelvene Vesleelva og Sprena, Rovebekken, Melsombekken, Vårnesbekken, Grimestadbekken og Djupedalbekken

Akersvannet, Gjennestadvannet, Kullerødvannet, Askjemvannet og Grorudvannet

1.10 Kommunedelplan Torp

Området syd for Tassebekkveien og vest for jernbanelinja er avsatt til område for framtidig planlegging i henhold til Plan- og bygningsloven. Stokke kommune eier 1600 da. Av den tidligere forsvarseiendommen ved Sandefjord Lufthavn Torp. Sandefjord kommune eier 600 da. Området anvendes i hovedsak til landbruk, og bygningsmassen leies ut til ulike formål.

Det er i gang et planarbeid for området Torp og Torp Øst der Stokke og Sandefjord er med. Arbeidet vil fram til en kommunesammenslåing ha form som et interkommunalt plansamarbeid, jfr PBL §9. Planarbeidet har som formål at området som helhet skal utvikles til et attraktivt næringsområde for kunnskapsbaserte arbeidsplasser og arbeidsplasser knyttet til samferdsel (fly, tog, vei).

I denne kommunedelplanen vil også Jernbaneverket utarbeide egen kommunedelplan som strekker seg gjennom begge kommunene, jfr pkt 1.6.1

1.11 Båndlagte områder

Landskap og byggeskikk utøves i henhold til Pbl § 11-9 nr.6

1.12 Landskap

Verdifulle landskapsområder (avsatt som enestående +++ landskap i temakart.....) skal forvaltes slik at kvalitetene i landskapet opprettholdes og styrkes. Hugstavfall skal fjernes fra kulturminner. Åsprofiler, bekkeløp, landskapsiluetter og horisontlinjer skal bevares.

Alle tiltak skal tilpasses og underordne seg helhetspreget i natur- og kulturlandskapet. Ved søknader om nye tiltak skal nær- og fjernvirkning visualiseres og sees i forhold til helhetspreget.

1.13 Byggeskikk

Tiltak skal gis tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og egenart, og i samspill med eksisterende bygde og naturgitte omgivelser. Det skal benyttes stedstilpassede volumer, materialer og farger. Bygninger skal harmonere med og ta hensyn til eksisterende bygningsmiljø, men kan gis en moderne utforming.

Tiltak skal tilpasse seg terrenget, ikke omvendt. Omfattende fyllinger og skjæringer samt andre betydelige terrenginngrep skal unngås.

1.14 Hensynssoner for kulturminner, natur og friluft

I medhold av pbl. § 11-8 pkt. d er det avsatt arealer til følgende formål:

Område båndlagt i medhold av **kulturminneloven**: Lågerødåsen.

Områder båndlagt i medhold av **naturmangfoldsloven**: Akersvannet, Robergvannet, Bokemoa, Langø, Melsom.

Områder avsatt til friluftsmål utenom byggeområder etter plan- og bygningsloven: Brunstad, Trælsodden – Melsomvik med tilstøtende tilleggsarealer, Vårnes, Gåsø, Gåsøkalven, Ravnø, Sundåsen, Kullerødvannet og deler av Bokemoa.

2 KONSEKVENsutREDNING (KU)

2.1 Hensikt

Stokke kommune ønsker en uavhengig gjennomgang av innspillene til pågående rullering av kommuneplanen både hva gjelder konsekvensutredning og Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS). Rapporten kan betraktes som en kvalitetssikring av kommunens egne vurderinger i forkant av rapportarbeidet.

Dette dokumentet utgjør konsekvensutredningsdelen som forespurt. ROS-analysen foreligger i egen rapport, vedlagt planen.

Konsekvensutredningen skal utarbeides på bakgrunn av fastsatt planprogram, og være en del av plan-forslaget som sendes på høring.

Vedtak om nye utbyggingsområder i kommuneplanens arealdel innebærer en juridisk bindende avklaring av arealformål. Konsekvensutredning på dette plannivået skal gi et godt nok beslutningsgrunnlag for å vurdere om det aktuelle området egner seg for den foreslåtte arealbruken.

KU-notatene baserer seg på kartlegging og andre data hentet fra de nasjonale databasene.

2.2 Metode

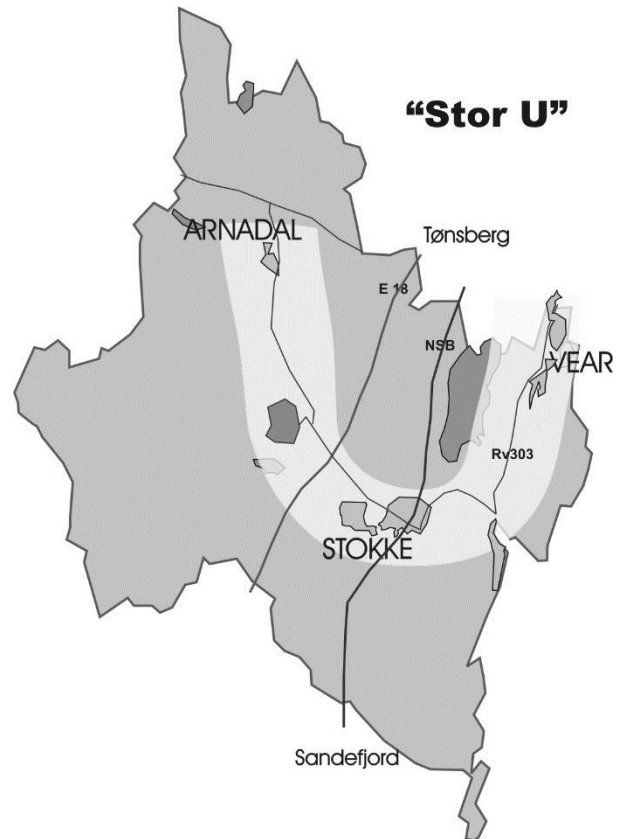
Kriteriene i konsekvensutredningen tar utgangspunkt i kriterier i vedtatt planprogram for rullering av kommuneplanens arealdel. Listen i vedtatt planprogram er ikke utfyllende.

Følgende kriterier er definert i den videre prosessen:

- Forholdet til «stor U» og beliggenhet
- Energibruk og transportbehov
- Næringsarealer
- Miljø- og konfliktpotensiale
- Naturverdier/biologisk mangfold
- Kulturminner og kulturmiljø
- Forurensning
- Friluftsliv og rekreasjon
- Trafikale forhold
- Kommunal infrastruktur (VA og renovasjon)
- Kollektivtilbud
- Jord- og skogbruk
- Støy

2.2.1 Forholdet til «Stor U» og beliggenhet

Innspillenes beliggenhet i kommunen er et meget viktig kriterium. Forholdet til Stor U og RPBAAs langsiktige grense for utbygging er styrende. Samtidig er det et ønske om å legge til rette for litt vedlikeholdsutbygging i de mer perifere delene av kommunen. Dette kan tillates dersom innspillet åpner for en god fortetting. Det vil si utbygging mellom eksisterende bebyggelse og at minst mulig skog/dyrka mark beslaglegges, slik at det bebygde områdets utstrekning utvides minst mulig. Det ønskelig å unngå at sammenhengende arealer «punkteres» som følge av ny utbygging. Vesentlig utvidelse (i utstrekning) av boligområder utenfor tettstedene langs strekningen Vear-Melsomvik - Stokke sentrum - Borgeskogen - Fossnes søkes unngått, men forsiktig fortetting kan tillates. Det er heller ikke ønskelig å legge til rette for opprettelse av helt nye boligkonsentrasjoner. 90 % av nye boliger skal etableres innenfor strekningen Stor U.



2.2.2 Energibruk og transportbehov

Dette tar utgangspunkt i lokalitetens plassering i forhold de fire stedene langs «Stor U». Jo større avstanden er – jo større er transportbehovet og energibruken. Unntak kan være tiltak som kan være egnet utenfor Stor U, for eksempel en eventuell småbåthavn.

2.2.3 Næringsarealer

Det vurderes om arealendringer skjer på bekostning av næringsarealer. Dette er aktuelt dersom dagens formål er næring, og at dette skal erstattes med noe annet. Ofte er gode næringstomter en knapphetsgode.

2.2.4 Miljø og konfliktpotensialet

En vurdering av om innspillet kan medføre en potensiell konflikt mot miljøet. Med begrepet miljø menes i denne sammenheng forurensning fra virksomheter som planlegges.

2.2.5 Naturverdier/biologisk mangfold

Her er det gjort en grov sortering på hvilke områder der det er registret viktige naturverdier i Miljødirektoratets database www.naturbase.no. Status rundt dette må vurderes nærmere i forbindelse med arbeid med reguleringsplan.

2.2.6 Kulturminner og kulturmiljø

Det er gjort en grov kartlegging basert på nasjonale kartportaler, av registrerte kulturminner i de aktuelle områdene. Dersom det er registreringer innenfor området, må det tas ekstra hensyn i reguleringsplan, slik at kulturminnevernet ivaretas.

2.2.7 Forurensing

En vurdering om området er utsatt for forurensing eller om ønsket tiltak er en forurensende kilde i seg selv. Svevestøv fra de mest trafikkerte fylkesveiene er ikke tatt inn i konsekvensutredningen. Nivået for svevestøv er antakeligvis ikke høyt nok til at det ville umuliggjøre å utnytte området, til for eksempel boliger, men det må tas hensyn til i reguleringsplan.

2.2.8 Friluftsliv og rekreasjon

En vurdering av om tiltaket vil komme i konflikt med friluftsliv og rekreasjonsinteresser både basert på databaser og skjønn. En del mindre skogområder er vurdert at har verdi som lek/rekreasjonsområde.

2.2.9 Trafikale forhold

En vurdering av adkomstforhold til området, samt beliggenhet i forhold til gang- og sykkelvei/fortau. Vurderingen er mest aktuelt i forbindelse med boligformål. Det er pekt på nødvendige forhold som må kartlegges og sikres i reguleringsplan.

2.2.10 Kommunal infrastruktur (VA og renovasjon)

En generell vurdering av kommunens vann- og avløpsnett (VA) og renovasjonsordning. For boliger, tilknyttet alle kommunens renovasjonsordning *Vesar*. Angående VA, er det godt utbygd kommunalt nett i etablerte byggeområder.

2.2.11 Kollektivtilbud

En vurdering av hvor nært tiltaket er kollektivruter, herunder buss og tog. Områdene som er vurdert til å ha tilfredsstillende dekning, ligger innenfor «*rimelig gangavstand*». Her er det brukt en del skjønn i vurderingen. Avstand/dekning er ikke utslagsgivende for hvorvidt tiltaket anbefales eller ikke.

2.2.12 Jord- og skogbruk

En vurdering av om tiltaket skjer på bekostning av jord- og skogbruksinteresser. Jordbruket, dyrket mark, står veldig sterkt. Skogbruk tillegges en del verdi men ikke like mye. Skog har også verdi som rekreasjonsområde.

2.2.13 Støy

En vurdering av om området for innspillet er støyutsatt eller om omsøkt formål kan i seg selv være en støykilde for omgivelsene. Dette kan i de fleste tilfeller løses i reguleringsplan.

2.2.14 Hensynet til barn og unge

En vurdering av om tiltaket skjer på bekostning av barn og unges oppvekst- og levevilkår. Områdets plassering i forhold til tilgang og avstander til lek/rekreasjonsområder, barnehage, fritidsaktiviteter o.l. er viktig. I tillegg kan andre forhold spille inn, for eksempel dersom det ligger tett på et næringsområde eller en svært trafikkert vei.

2.2.15 Landskap

En vurdering av om tiltaket skjer på bekostning av, eller kommer i konflikt med landskapsbildet. Dette kan for eksempel være dersom planlagt tiltak medfører store fremtredende silhuetter eller eksponeres vesentlig mot sjøen. Selv om alle nye byggetiltak medfører inngrep, er det ikke gitt at dette vurderes kritisk. Det forutsettes at det i nye reguleringsplaner legges vekt på å bevare deler av eksisterende grønnstruktur og vegetasjon, både for å bidra med grønne arealer inn i nye byggeområder, men også nødvendig vegetasjonsskjerming. I tillegg er det viktig at ny bebyggelse tilpasses omgivelsene.

2.3 Oppsummering

Nedenfor er en oppstilling av alle innspillene og konklusjonene for hver vurdering. **Grønn** = anbefales tatt inn i ny kommuneplan **Gul** = anbefales delvis tatt inn i ny kommuneplan. **Rød** = anbefales ikke tatt inn i ny kommuneplan

Nummer	Sted	vurdering
06/57	Sundland	
11	Ekelund	
23/24	Olsåsen/Brunstad	
44	Bredholt	
55	Ramsum	
56	Løke Åsli	
64	Lunden	
66	Dyrsø	
67	ASK	
70	Sjuestokkhagan	
71	Toverød	
73/79	Ekelund	
75	Melsomvikveien	
76	Sjuestokk	
77	Bekkeveien 167	
81	Sundåsen syd	
82	Sundåsen	
83	Langs Kleppanveien	
84	Sjuestokkveien	
92	40/92	

96	Kleppanveien 53	
98	Holt	
101	Haslestad	
102	Tassebekk	
104	Storevatn	
106	Feen Søndre	
107 og 109	Sørby	
110	Ragnhildrødveien	
111	Kjetilstuåsen	
133	Bogen	
137	Gåsøyveien på Storevar	
33	Borgeskogen nordøst 2.	

3 UTFYLLENDE BESTEMMELSER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL

3.1 Rettsvirkning

Kommuneplanens arealdel m/bestemmelser gjelder foran tidligere planer der det er avvik i hovedformål. For øvrig gjelder eksisterende reguleringsplaner foran kommuneplanens arealdel.

For følgende reguleringsplaner gjelder bestemmelsene om energi i utfyllende bestemmelser.

Vearåsen øst – plan 1128

- a. Fossnes senter/Pikås – plan 1112
- b. Sundland – plan 1115
- c. Utvidelse Borgeskogen – plan 1119
- d. Nedre Solnes 1134

3.2 Bebyggelse og anlegg

3.2.1 Plankrav

Søknadspliktige tiltak som nevnt i plan og bygningslovens (Pbl.) kapittel 20, samt fradeling til slike formål, kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan. Plankravet kan fravikes ved mindre endringer og utfyllende bebyggelse/fortetting (jf.Pbl. § 11-10 pkt. 1) dersom tiltaket **ikke**:

- a. ligger i et område avsatt til "sentrumsformål"
- b. fører til vesentlig endret eller utvidet aktivitet
- c. berører arealer som benyttes av barn og unge
- d. vanskeliggjør fremtidig planlagt arealbruk
- e. medfører vesentlige terreng- eller landskapsendringer

3.2.2 Særskilte plankrav

3.2.2.1 *Krav om konsekvensutredning*

Før nye områder utbygges, skal det i forbindelse med planarbeidet gjennomføres fullverdig konsekvensutredning. I inneværende planperiode gjelder det vedtatte utbyggingsområder RPBA bolig, Arne Garborgs vei og næringsområdet Borgeskogen nordøst 2.

3.2.2.2 *Rekkefølgekrav, infrastruktur*

Det stilles særskilt rekkefølgekrav for nye boområder om at det av utbygger utarbeides en plan som sikrer infrastruktur som i varetar trafikksikkerhet før områdene tas i bruk.

3.2.2.3

Særskilte rekkefølgekrav for områder nær fylkesvei:

Gbnr	Navn	Veifaglig vurdering med rekkefølgekrav
06/57	Sundland	Adkomsten må løses via eksisterende eller allerede planlagte kryss på fv 560
64 og 67	Lunden og Ask	Adkomsten til området fra fv 554 må ses i sammenheng med allerede etablerte løsninger og oppfylle kravene i vegnormal N-100. Det må også etableres løsninger for myke trafikanter, herunder kollektiv.
76 og 77	Sjuestokk og Bekkeveien 67	Reguleringsplan er vedtatt for området
81	Sundåsen syd	Adkomsten forutsettes løst via eksisterende adkomster på fv 303
101	Haslestad	Det må etableres løsninger for myke trafikanter, herunder kollektiv
107 og 109	Sørby	Adkomsten forutsettes løst via eksisterende adkomster på fv 560
33	Borgeskogen A	Adkomst til området skal etableres i hht kravene i vegnormal N-100. Det må også etableres løsninger for myke trafikanter, herunder kollektiv

3.2.2.4 *Borgeskogen nordøst 2, fengselsområde*

Området kan om det omdisponeres kun benyttes til fengselsformål. Planområdet skal tilbakeføres til LNF dersom det ikke blir regionalt fengsel i området.

Det må før utbygging utarbeides en reguleringsplan for hele området, der endelig avgrensning og omfang av utbyggingsformål fastsettes, jfr. pb1. § 11-9 nr. 1.

Dersom det er krav om regulering av flere eiendommer, fastsettes det hensynssone etter § 11-8 tredje ledd e). Med hjemmel i pb1. 11-9 nr. 8 må det videre ved utarbeidelsen av reguleringsplanen dokumenteres at bebyggelsens plassering og omfang forutsetter at A-trekket for elg gjennom planområdet videreføres fra i dagens situasjon

3.2.2.5 *Ramsund serviceanlegg k-planområde 55, gbnr 88/ og 77/4:*

For det aktuelle området nevnt i dette punkt kan tas i bruk for nytt formål, skal det nord/nordøst for veiserviceanlegget på østsiden av E18 etableres en jordvoll med tilstrekkelig høyde slik at vilttrekket skjermes for støy og billys fra veiserviceanlegget.

3.2.2.6 *Lunden, k-planområde 64, gbnr 26/3*

For det aktuelle området nevnt i dette punkt kan tas i bruk for nytt formål, skal det utarbeides en reguleringsplan for hele området der endelig avgrensning og omfang av utbyggingsformål fastsettes, og at utbygging av området først kan skje når det er dokumentert at bebyggelsens plassering og omfang ikke er i strid med viktige naturverdier i området.

3.2.2.7 *Ekelund, k-planområdeområde 73*

For det aktuelle området nevnt i dette punkt kan tas i bruk for nytt formål, skal det utarbeides en reguleringsplan for hele området, der endelig avgrensning og omfang av boligformål

fastsettes, jfr. pbl. § 11-9 nr. 1. Med hjemmel i pbl. § 11-9 nr. 8 må det videre ved utarbeidelsen av reguleringsplanen dokumenteres at bebyggelsen ikke er i strid med RPR barn og unge, jfr. pkt 5b og d, samt viktige naturverdier, jfr. naturmangfoldloven § 8.

3.2.2.8 Gåsøyveien på Storevahr, k-planområde 137, gbnr 31/1 og 31/4

For det aktuelle området nevnt i dette punkt kan tas i bruk for nytt formål stilles det et plankrav som sier at det skal utarbeides en reguleringsplan for hele området, der endelig avgrensning og omfang av boligformål fastsettes, jfr. plan- og bygningsloven (pb1.) § 11-9 nr. 1. Dersom det er krav om regulering av flere eiendommer fastsettes det hensynssone etter § 11-8 tredje ledd e). Med hjemmel i pbl. 11-9 nr. 8 må det videre ved utarbeidelsen av reguleringsplanen dokumenteres at bebyggelsen ikke er i strid med RPR barn og unge, jfr. pkt 5b og d, og gis en begrunnelse for hvorfor jordbruksinteressene eventuelt skal vike, jfr. jordloven § 9.

3.2.3 Sentrumsbestemmelser,

I Stokke sentrum gjelder særskilte bestemmelser og plankrav. Der defineres både sentrumsområder nærmere og hvilke bestemmelser som gjelder. Sentrumsplanen revideres i henhold til planstrategien. Dette finnes i pkt 3.4 (energikrav) 3.67 (krav om uteområder) og 3.7 krav om tetthet og 3.8.1 (krav om parkering).

3.3 Tekniske anlegg og tjenester

I områder avsatt til utbyggingsformål kan utbygging ikke finne sted før vann, avløp, energiforsyning, tele- og datakommunikasjon og veinett (herunder gang- og sykkelveier) er etablert tilfredsstillende. For boligområder skal skolekapasiteten være tilfredsstillende.

3.4 Energi

Kommunens til en hver tid vedtatte klima- og energiplan skal legges til grunn for energispørsmål i saker etter plan- og bygningsloven. Fossilt brennstoff skal som hovedregel unngås som energikilde til oppvarming av bygninger.

Ved utbygging av større byggeområder og boligområder med mer enn 10 boenheter, ved utbygging i sentrum og ved bygging av næringsbygg, skal det foreligge en varmeplan for området basert på mulighetene for fornybare energikilder.

3.5 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Med henvisning til Pbl. § 4-3 må det for utbyggingsområder gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). Analysen skal omfatte risiko for skred, kvikkleire, stormflo, flom, radon, magnetfelt, forurenset grunn, støy, støv eller andre miljøforhold. Slike analyser må foreligge før 1. gangs behandling av nye arealplanforslag. Innenfor regulerte områder må slike analyser foreligge før det gis byggetillatelse. Innvendig gulv i ny bebyggelse skal minst ligge på kote + 2,5 m. Dersom det kan dokumenteres tiltak som sikrer mot inntrenging av vann ved økt

havnivå og stormflo, kan det i særskilte tilfeller tillates ny bebyggelse lavere enn kote + 2,5 m. Det vises til temakart for risikoarealer.

3.6 Leke og oppholdsarealer

3.6.1 Generelle bestemmelser for boligområdene

Det vises til de rikspolitiske retningslinjene (RPR) for barn og unge. Leke og oppholdsarealer skal planlegges i samsvar med gjeldende rikspolitiske retningslinjer for universell utforming

3.6.2 Arealkrav

Ved omdisponering av arealer som i planen er avsatt som fellesområder eller friområder og som er i bruk eller egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.

Dersom ikke annet er vist i reguleringsplan, gjelder:

3.6.3 Private uteoppholdsarealer

Avhengig av utbyggingsmønster, kvalitet, tilgang til fellesareal etc, skal minste private uteoppholdsareal pr. bolig være 200-300 kvm for eneboliger. For andre boligtyper er kravet 50-150 kvm for boliger på bakkeplan og 10 kvm for boliger over bakkeplan.

3.6.4 Felles uteoppholdsarealer

Det skal avsettes felles uteoppholdsarealer på minst 50 kvm pr. bolig egnet til lek og opphold for beboerne. Kravet gjelder fra og med 5 boliger.

3.6.5 Funksjonskrav

Norm for nærlekeplass, ballplass og områdelekeplass

- a. Ved utbygging av 5-10 boenheter skal det etableres en nærlekeplass på minst 150 kvm maksimalt 100 m fra boligene. Nærlekeplassen kan betjene maksimalt 25 boenheter. (nye og eksisterende). For hver boenhet over dette må arealet økes med 10 kvm. Nærlekeplassen skal minimum ha benk, sandkasse og noe fast dekke.
- b. Ved utbygging av 11-25 boenheter skal det etableres nærlekeplass på minst 400 kvm maksimalt 150 m fra boligene. Nærlekeplassen kan betjene maksimalt 50 boenheter (nye og eksisterende). For hver boenhet over dette må arealet økes med 10 kvm. Nærlekeplassen skal minimum ha benk, sandkasse og noe fast dekke.
- c. Ved utbygging fra 26-50 boenheter skal det etableres en lekeplass på minst 1000 kvm maksimalt 200 m fra boligene. Lekeplassen kan betjene maksimalt 150 boenheter (nye og eksisterende). For hver boenhet over dette må arealet økes med 10 kvm. Lekeplassen skal tilrettelegges for variert lek og opphold.
- d. Ved utbygging fra 51-150 boenheter skal det etableres en områdelekeplass på minst 2.000 kvm maksimalt 300 m fra boligene. Områdelekeplassen kan betjene maksimalt

200 boenheter (nye og eksisterende). For hver boenhet over dette må arealet økes med 10 kvm. Områdelekeplassen skal tilrettelegges for variert lek og opphold som for eksempel ballek, aking og sykling.

- e. Ved utbygging over 150 boenheter skal det etableres en områdelekeplass på minst 3.500 kvm maksimalt 400 m fra boligene. Områdelekeplassen kan betjene maksimalt 300 boenheter (nye og eksisterende). For hver boenhet over dette må arealet økes med 10 kvm. Områdelekeplassen skal tilrettelegges for variert lek og opphold som for eksempel ballek, aking, sykling og andre arealkrevende aktiviteter.

3.6.6 Kvalitetskrav

- a. Leke- og oppholdsarealer skal planlegges og gjøres attraktive for alle aldersgrupper uansett funksjonsdyktighet. Leke- og oppholdsarealer skal planlegges for alle årstider. Opprinnelig vegetasjon av verdi skal bevares. Naturlig vegetasjon og naturforhold kan suppleres med lekeapparater.
- b. Arealer som på grunn av dårlige solforhold, bratt terreng, forurensning, dårlig arrondering, støybelastning over 55 Lden dB, vind og snødrev eller på andre måter ikke oppfyller kravene for å ivareta helse, trivsel og sikkerhet, skal ikke regnes med.
- c. Atkomst til fellesarealer skal være tilfredsstillende og ligge til gang/sykkelvei, fortau eller lite trafikkert vei. De ulike aktivitetene må skjermes slik at de kan foregå uten konflikter med hverandre og naboer.
- d. Alle lekeområder bør plasseres i tilknytning til og i sammenheng med andre ubebygde og vegetasjonsbærende arealer. Det skal legges vekt på å sikre korridorer ut til større friluftsområder både for ny og eksisterende bebyggelse.
- e. Plan for utforming og opparbeidelse av nær- og områdelekeplassene skal godkjennes av kommunen (Jf. Pbl. § 11-9 nr. 5).
- f. Lekearealer skal være ferdigstilt før boliger tillates tatt i bruk. (Jf. Pbl. § 11-9 nr. 4).

3.6.7 Bestemmelser for boligbebyggelse i eksisterende og framtidig sentrumsformål

For tett bebyggelse (mer enn to boliger pr. dekar netto tomt) kan det aksepteres at kravet til minste felles uteoppholdsareal egnet til lek og opphold for beboerne settes til 25 kvm pr. boenhet.

3.7 Tetthet i byggeområdene

For å sikre en utnyttelse på nye byggeområder avsatt til boligbebyggelse (innenfor de langsiktige utviklingsgrensene) som er i tråd med planforutsetningene, skal nye utbyggingsområder inndeles i følgende kategorier for arealutnyttelse:

- a) Lav. 1—2 boliger pr. daa. (småhusbebyggelse utenfor stor U)
- b) Middels. 2 — 4 boliger pr. daa. (småhusbebyggelse i stor U)
- c) Høy. Minst 4 boliger pr. daa. (sentrumsbebyggelse)

Krav til byggetetthet for nye felt i planperioden blir da:

GBNR	Tetthet - utnyttelse
Gbnr 20/3 Sundland	B-middels
Gbnr 29/1 Ekelund	B-middels
Gbnr 9/3 Brunstad	Fritidsformål
Gbnr 70/1 og 58/59 Bredholt	B-middels
Del av Gbnr 88/7 + Del av Gbnr 77/ 4 Ramsum E18	Samferdselsformål
Gbnr 117/2 Løke/Åsli	A-lav
Gbnr 138/8 Dyrsø	A-lav
Gbnr 28/6 +del av 28/1 26/27 ASK/Lunden	B-middels
Gbnr 121/5 Løkeveien	A-lav
Gbnr 5/8, Melsomvikveien	B-middels
Part av Gbnr 7/10 Sjuestokk	Regulert ferdig til bolig
Gbnr 3/ 464,	Regulert ferdig til bolig
Gbnr 40 /7	Fritidsformål
Gbnr 64/16 (boligteig nordvest)	B- middels
Del av Gbnr 7/11 og 0/1 Sjuestokkveien	B-middels
Gbnr 54/2 Kleppanveien 53	B-middels
Gbnr 131/12 Holt	A- lav
13/31, 22/147, 22/156 Myrejordet nord	B-middels
Gbnr. 39/1 Søndre Feen	A-lav
Gbnr 73/92, Sørby	B - middels
Gbnr 58/12, Ragnhildrød-veien,	B-middels
Gbnr 20/6 Kjetilstuåsen	B-middels
Gbnr./bnr. 41/8, Bogen,	fritidsformål

I eksisterende byggeområder utenfor sentrumsformål tillates som hovedregel ikke fradeling av boligtomter med areal mindre enn 600 kvm.

For eksisterende boligfelt på Pikås, Midtre Gryte og Østre Gryte forutsettes en tetthet på maksimalt 1 bolig pr. daa brutto areal. (Jf. Pbl. § 11-9 nr. 5).

3.8 Krav til parkering

For hele kommunen gjelder følgende parkeringskrav ved nybygg, tilbygg og bruksendring (minimumskrav/maksimumskrav). (Jf. Pbl. § 11-9, nr. 5)

3.8.1 Boligbebyggelse i Stokke sentrum (vist som sentrumsformål i arealdelen)

a. Pr. boenhet med BRA over 70 kvm	bil	1,5
	sykkel	2,0
b. Pr. boenhet med BRA under 70 kvm	bil	1,0
	sykkel	2,0

3.8.2 Boligbebyggelse utenfor sentrum

bil 2,0

3.8.3 Næringsbebyggelse

a. Lager pr. 100 kvm	bil	1,0
b. Produksjons- og verkstedareal pr. 100 kvm	bil	1,0
c. Kontor, detaljhandel/dagligvareforretning Pr. 100 kvm	bil	2,0
d. All næringsbebyggelse pr. 100 kvm	sykkel	1,0
e. For næringsbebyggelse i Stokke sentrum kan utbygger søke om frikjøp der det ikke er mulig å innfri parkeringskravet. Frikjøpsbeløpet er fastsatt til kr 100.000,- pr. plass.		

3.8.4 For øvrig gjelder parkeringskrav

- Parkeringskravene for øvrige typer bebyggelse vurderes av kommunen i hvert enkelt tilfelle.
- Krav til offentlig bebyggelse gjelder i henhold til pkt. 1.7.3. For offentlig bebyggelse som ikke passer inn under 1.7.3, vises det blant annet til normer fra Norges Byggeforskningsinstitutt.
- Når det gjelder helt spesielle forhold, kan kommunen kreve flere eller færre parkeringsplasser enn oppgitt.
- For nybygg i Stokke sentrum skal det bygges parkeringskjeller. Kundeparkering og besøksparkering kan vurderes etablert på bakkenivå.
- Ved byggesøknad for bolig skal det alltid vises plass for garasje.
- Størrelsen på den enkelte biloppstillingsplass skal være i tråd med gjeldende normer fra Vegdirektoratet.
- Alle større, utendørs parkeringsplasser skal gis en tiltalende utforming med grøntareal og beplantning etter planer som skal være godkjent av kommunen. Større parkeringsplasser skal ha fast dekke og tilfredsstillende belysning.
- Større sykkelparkeringer skal være et klart definert areal som er lett tilgjengelig fra byggets inngangsparti.
- For parkeringsplasser som skal være allment tilgjengelige, skal minst 5 % og ikke mindre enn 1 plass være universelt utformet.

3.9 Verneverdig bebyggelse

For eksisterende bygning som i seg selv, eller som del av et bygningsmiljø, har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi, kan kommunen kreve at det tas hensyn til disse verdier ved endring av bestående bygning eller oppussing av fasade. Med sikte på bevaring og/eller gjenoppretting av husets karakter kan kommunen kreve at husets takform, fasader, vinduer og dører, materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres. Om nødvendig må det utarbeides en plan som ivaretar disse hensyn (Jf. Pbl. § 11-9 nr. 7).

3.10 Fritidsbebyggelse i eksisterende byggeområder for fritid og bolig:

I området gjelder følgende kriterier for bygningers og anleggs størrelse, form m.v.(Jf. Pbl. § 11-9 nr. 5)

- a. Det kan tillates inntil ett uthus/anneks pr. tomt eller punktfeste der det ligger til rette for det, hvor det er til mindre ulempe for allmenne interesser enn tilbygg til fritidsboligen. Avstand mellom hytte og anneks skal ikke overstige 5m. Tiltak skal ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel, eller være dominerende i landskapet, verken sett fra sjø eller land. Tiltaket må ikke få silhuettvirkning eller medføre vesentlige terrenginngrep.
- b. Ved beliggenhet nærmere sjøen enn 100 m skal bruksareal for hovedbygning og uthus/anneks til sammen ikke overstige BYA = 90 kvm pr. tomt. (BYA – jf. Teknisk forskrift). Det er forbud mot oppføring av nye enheter (fritidsboliger) nærmere sjøen enn 100 meter.
- c. I de øvrige deler av byggeområdene skal samlet bruksareal for hovedbygning og anneks ikke overstige BYA = 130 kvm pr. tomt.
- d. Bruksareal for uthus/anneks må ikke overstige BYA=15 kvm pr. tomt.
- e. Bebyggelsens mønehøyde og gesimshøyde må ikke overstige henholdsvis 6,0 og 3,5 m regnet fra gjennomsnittlig planert terreng.
- f. Overbygd terrasseareal utover 10 kvm inngår i den samlede arealramme for BYA.
- g. Parkering må skje på egen eiendom, eventuelt i henhold til avtale med Stokke kommune. Adkomst skal utformes og etableres i henhold til godkjenning fra vegeier.

3.11 Rammeplan for avkjørsler

Vestfold fylkeskommunes retningslinjer, "Retningslinjer for byggegrenser og avkjørsler langs fylkesveg, vedtatt av Hovedutvalg for Samferdsel, Areal og miljø den 04.12.12", skal legges til grunn for behandling av byggegrenser og avkjørsler i reguleringsplansaker og ved enkeltsaksbehandling, og at sakene skal sendes vegeier/vegmyndighet for uttalelse (saker etter pbl), ev. vedtak (der saker behandles etter vegloven) i henhold til retningslinjene. (jf. Pbl. § 1.1 og 11-10, nr. 4).

3.12 Estetikk og landskapsbilde/naturmiljø

Som bidrag til å sikre de estetiske hensyn, skal plan- og bygningslovens formålsparagraf (§ 1.1) og "skjønnhetsparagraf" (Jf Pbl §29-2) legges til grunn. Jfr. estetiske retningslinjer for Stokke kommune, (jf kommuneplan 3.12.2)

3.13 Fjernvirkning (flyttet fra retningslinjer)

- a. Det skal legges avgjørende vekt på å bevare kulturlandskapet. Ny bebyggelse skal fortrinnsvis knyttes til eksisterende bygningsmiljøer.
- b. Nye bygg og anlegg skal lokaliseres og utformes slik at sammenhengende landskapsdrag ikke deles opp av byggverk. Tiltak etter plan- og bygningsloven skal underordne seg landskapet og i størst mulig grad tilpasses terreng og vegetasjon.
- c. Nye bygge- og anleggstiltak i det som i temakart for landskap og kulturminner er betegnet som særpreget landskap, skal underlegges spesiell omtanke med hensyn til landskapsvern og tilpasning.
- d. I strandsonen innenfor virkeområdet for RPR-Oslofjorden gjelder samme spesielle omtanke for landskap og natur. Hensynet til friluftslivsinteressene i disse områdene tilsier varsomhet med tiltak som begrenser den allmenne retten til ferdsel i utmark.

3.14 Tilpasning til nære omgivelser

- a. I eksisterende byggeområder skal ny bebyggelse gis en form og plassering som harmonerer med omgivelsene i området der den skal oppføres. Ny bebyggelse skal ved plassering og utforming fortrinnsvis føre videre eksisterende bygningsstruktur, volum, takform/takvinkel og material- og fargebruk. Skjemmende farger kan forlanges endret.
- b. Garasje og andre mindre byggverk på boligtomt skal underordne seg bolighuset.
- c. Ny bebyggelse i tilknytning til gårdsanlegg skal tilpasses eksisterende bygningsmiljø. Ved prosjektering av nye bygninger skal det tas hensyn til tuddannelse. Eksisterende, tradisjonelle driftsbygninger bør primært forsøkes nyttiggjort, før nye driftsbygninger oppføres.
- d. Der det etableres eller endres bryggeanlegg for fritidsbåter skal det angis både i søknader og i vedtak antall bryggemeter mot båt. Dette erstatter tidligere bestemmelser og praksis der enheten har vært antall fritidsbåter.
- e. Søknader knyttet til nasjonal tilskuddsordning for grøfting av landbruksareal skal oversendes kulturminneforvaltningen
- f. Dersom de berører automatisk fredete kulturminner direkte dersom det ligger innenfor kulturmiljø definert i RPBA

3.15 Utbyggingsavtale

Utbygging kan ikke igangsettes før det foreligger utbyggingsavtale i henhold til regler vedtatt av kommunestyret. (Jf. Pbl. § 11-9 nr. 2).

3.16 Kulturminner

Ved utarbeiding av reguleringsplaner samt planlegging av andre større tiltak må tiltakshaver kontakte regional kulturminneforvaltning for å avklare om tiltaket virker inn på automatisk fredede kulturminner, jf. Kulturminnelovens § 9. Undersøkelsesplikten skal være oppfylt senest før sluttbehandling av reguleringsplan. (Jf. Pbl. § 11-9 nr. 7).

Regional kulturminneforvaltning må også kontaktes ved tiltak som godkjennes etter dispensasjon, og hvor kulturminner kan bli berørt.

3.17 Byggegrense for bebyggelse nærmere sjø og vassdrag enn 100m

For bebyggelse nærmere sjøen enn 100 m innenfor avsatte byggeområder, er byggegrensen mot sjøen identisk med formålsgrensen i kommuneplankartet. (Jf. Pbl. § 11-9 nr. 5.) Det er forbud mot oppføring av nye fritidsboliger (enheter) nærmere sjøen enn 100 meter, jfr pkt 3.10. For denne bebyggelsen tillates en normal utvikling av bygningsmassen tilsvarende bebyggelsen i de øvrige byggeområdene i kommunen. Se for øvrig pkt. 1.9 om fritidsbebyggelse. Byggegrense for nye tiltak i byggeområdene kan uansett ikke være mindre enn 15 m.

For landbrukseiendommene gbnr. 8/1, 8/3, 30/1 og 41/77 gjelder særskilt byggegrense fastsatt i plankart. For næringseiendommen med gbnr. 141/11 er byggegrense lik formålsgrense. Ny bebyggelse nærmere sjøen enn 100 meter skal søkes plassert så langt unna sjøen som mulig, og utvidelse av eksisterende bygninger skal fortrinnsvis skje i retning bort fra sjøen. Samlet sett skal det legges vekt på løsninger som kan bedre eksisterende situasjon for landskap og allmenntilgang til sjøen. Det er fastsatt byggegrense mot sjø i byggeområdene, jf: plan- og bygningsloven § 1-8 Byggegrensen sammenfaller med formålsgrensen, og fremgår av plankartet.

3.18 Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF)

3.18.1 Helårsbebyggelse i LNF-områdene sone A

I disse områdene er det ikke tillatt å fradele ny tomt. Ny bebyggelse skal være knyttet til stedbunden næring.

Eksisterende boligeiendommer er å anse som spredt boligbebyggelse. I tilknytning til eksisterende boligeiendommer tillates oppført tiltak/bygninger som normalt er å anse som en del av bygningsmassen på en boligeiendom. (Jf. Pbl. § 11-11 nr. 2).

Mellom produktivt landbruksareal og ny tomt til bolig-, næring- eller fritidsbebyggelse, skal det minimum være en 10 meter bred buffersone med hensiktsmessig, konfliktdempende beplantning. Avstandskravet kan fravikes dersom høydeforskjell, mellomliggende vei eller lignendeforhold tilsier at det blir mindre risiko for interessekonflikter mellom arealbrukskategoriene.

3.18.2 Helårsbebyggelse i LNF-områdene sone B

I disse områdene kan oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av boligbebyggelse, som ikke er tilknyttet stedbunden næring, tillates på følgende vilkår (Jf. Pbl. § 11-11 nr. 2)

- a. Bebyggelsen lokaliseres innenfor de viste sonene på Horntvedt, Løke, Anholt, Rømminga og Holt.
- b. Det skal dokumenteres at bebyggelsen får trafiksikker adkomst.
- c. Bebyggelsen med tomt og adkomst skal ikke beslaglegge dyrket/dyrkbar mark, eller komme i konflikt med viktige natur-, landskaps og/eller friluftslivsinteresser.
- d. Bebyggelsen må ikke være utsatt for veitrafikk- og flystøy over grenseverdiene.
- e. Ny bebyggelse skal ha en form, bebyggelsesstruktur og plassering som harmonerer med kulturlandskapet, naturgitte forhold på stedet og den tradisjonelle bebyggelsen i området der den skal oppføres.
- f. Fradelte tomter skal være romslige og med et areal som sikrer en åpen bebyggelsestruktur.

For perioden 2016 -2025 gjelder følgende antallsbegrensning i disse fem LNF-sonene:

a. Løke	-	4+2
b. Anholt	-	5
c. Rømminga	-	4
d. Holt	-	3
e. Horntvedt	-	3

Innenfor hvert område tillates maks. 2 boliger/fradelinger pr. år.

3.19 Grønnstruktur

3.19.1 Hensynssoner

I medhold av Pbl. § 11-8 pkt. d er det båndlagt arealer til følgende formål:

- Område båndlagt i medhold av kulturminneloven: Lågerødåsen.
- Områder båndlagt i medhold av naturmangfoldloven: Akersvannet, Robergvannet, Bokemoa, Langø, Melsom.

Det vil ikke være tillatt å utføre arbeid og tiltak i disse områdene i strid med båndleggingsformålet. Båndlagte områder som ikke allerede er regulert og/eller sikret ved avtaler, forutsettes regulert innen 4 år.

Virkingen av arealdelen på disse punkter er begrenset til 4 år fra kommunestyret har vedtatt planen.

3.20 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.20.1 Veier og gater

For planlegging og gjennomføring av stam-, regionale- og kommunale veier skal RPR for samordnet areal- og transportplanlegging legges til grunn. I områder avsatt til nye veier tillates ikke arbeid og tiltak som kan være til hinder for gjennomføringen i en korridor med bredde 50 meter. For riks- og fylkesveier skal vegmyndighetenes avkjørselspolitikk legges til grunn ved behandling av enkeltsaker Jf. Pbl. 11-10 nr. 4.

I medhold av Pbl. § 11-8 pkt. d er det båndlagt hensynssoner til følgende formål

3.20.2 Traseer for nye veier:

Utfyllende bestemmelser- tilføyelser i teksten:

- | | | |
|-----------|----------------------------|-----------------------------------|
| a. Fv 560 | Dalen – Arnadal (RV 308 | båndlagt trase 50 m til hver side |
| b. Fv 560 | Omkjøringsvei sentrum | båndlagt trase 50 m til hver side |
| c. Fv 303 | Bruaåsen – Tønsberg grense | båndlagt trase 50 m til hver side |
| d. Fv 560 | Utvidelse Stokkeveien | båndlagt trase 40 m på nordsiden |

3.20.3 Traseer for nye gang- og sykkelveier:

- | | | |
|------------|---------------------------------------|-----------------|
| a. Fv 560 | Dalen - Grytekrysset – Vennerød skole | Ferdig regulert |
| b. Fv 560 | Valberg – Arnadal kirke | Ferdig regulert |
| c. Fv 303 | Sandsje – Bogen | Ferdig regulert |
| d. Fv 557 | Tassebekkveien | Uregulert |
| e. Fv 312 | Arnadal kirke – Tønsberg grense | Uregulert |
| f. Kv 1079 | Rørkollveien | Ferdig regulert |
| g. Fv 555 | Melsomvik båthavn – Nedre Solnes | Ferdig regulert |

Det vil ikke være tillatt å utføre arbeid og tiltak i disse områdene i strid med båndleggingsformålet.

Båndlagte områder som ikke allerede er regulert og/eller sikret ved avtaler, forutsettes regulert innen 4 år.

Virkningen av arealdelen på disse punkter er begrenset til 4 år fra kommunestyret har vedtatt planen.

3.21 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner

Langs hensynssonene i vann og vassdrag kan det i områdene inntil 100 meter fra strandlinjen ikke gjennomføres tiltak som omfattes av kapittel 20, eller fradeling til slike formål, før området inngår i reguleringsplan. Dette gjelder langs følgende vann og vassdrag. (Jf. Pbl. § 11-11 nr. 5)

- a. Merkedamselva, Borgebekken, Storelva med sideelvene Vesleelva og Sprena, Rovebekken, Melsombekken, Vårnesbekken, Grimestadbekken og Djupedalbekken
- b. Akersvannet, Gjennestadvannet, Kullerødvannet, Askjemvannet og Grorudvannet

Bestemmelsen gjelder også bygninger, masseuttak og massefylling i landbruket.

3.22 Hensynssoner over flere formål

3.22.1 Kulturminner og verdifulle bygninger (PBL §11-9, pkt 7)

- a. Hensynet til kulturminner, kulturmiljøer og verneverdige bygninger skal ivaretas i forbindelse med plan- og byggesaker. Kulturminner som forminner, veier, steingjerder, hustufter, allèer, rydningsrøyser, merkesteiner, krigsminner med mer skal bevares.
- b. Ved utbygging nær eksisterende kulturminner skal det tas hensyn til kulturminnet. Nye byggverk skal plasseres og utformes slik at det får et godt samspill med eksisterende anlegg.
- c. For bestående bygning, som i det ytre har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som bør bevares (som enkeltbygg eller som del av et bygningsmiljø), skal det tas hensyn til disse verdier ved endring av bygning eller oppussing av fasade. Med sikte på bevaring og/eller gjenoppretting av husets karakter gjelder generelt at husets takform, fasader, vinduer og dører, materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres.
- d. Antikvarisk eller arkitektonisk verneverdige bygninger/objekter i seg selv, eller som er del av et helhetlig kulturmiljø eller kulturlandskap, tillates ikke revet.
- e. Ved tilbygg til eller endring av verneverdige bygninger skal dette skje på en slik måte at bygningens verneverdi ikke forringes. Ved tiltak på antikvariske bygninger skal tradisjonelle håndverksmetoder benyttes og bygningens form og detaljering skal opprettholdes eller tilbakeføres. Tilbygg skal underordne seg den eksisterende bygningen med hensyn til plassering, utforming, størrelse, material- og fargebruk.
- f. Nye bygninger og faste installasjoner (i landbruket) skal tilpasses naturlig terreng, kulturminner og verneverdige bygninger når det gjelder plassering i landskapet, høyde, form og materialbruk. Ved søknad om tiltak som vurderes å kunne komme i konflikt med kulturminner eller kulturmiljø skal det redegjøres for dagens situasjon og virkningen av planlagte tiltak skal dokumenteres. Planlegging av nybygg på gårdstun skal meldes regional kulturminnemyndighet.

3.22.2 Hensynssone for støy: (jf. Pbl. § 11-8, pkt. a)

Dette gjelder områdene rundt Torp flyplass og områdene langs E-18.

Miljøverndepartementets veileder T-1442 forutsettes lagt til grunn for nye tiltak i disse sonene.

3.22.3 Hensynssone for kvikkleire: (jf. Pbl. § 11-8, pkt.a)

I hensynssone for kvikkleire er det forbudt å sette i gang bygge- og anleggstiltak med mindre det foreligger en geoteknisk utredning og dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet. Dokumentasjonen skal følge standarden som er beskrevet i NVEs retningslinjer nr. 1/2008 – ”Planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag” og vedlegget ”Vurdering av områdestabilitet ved utbygging på kvikkleire og andre sensitive/kvikke jordarter med sprøbruddegenskaper”.

3.22.4 Hensynssone for kulturmiljø (jfr. Pbl. § 11-8, pkt. c)

Dette gjelder regionalt viktige kulturmiljø: Stokke prestegård, Sundåsen, Melsom-Skjærsnes-Hella.

4 RETNINGSLINJER TIL UTFYLLENDE BESTEMMELSER

4.1 Generelle retningslinjer

4.1.1 Avtaler om gjennomføring m.v.

Kommunen kan fastsette vilkår om ytelser i tillatelse til utbygging. For å legge til rette for gjennomføring av planer kan tillatelse gjøres betinget av visse gjennomføringstiltak innenfor de rammer som er eller blir fastsatt i lover og forskrifter.

4.1.2 Jernbane

Ny trasé for Vestfoldbanen forutsettes løst i form av egen kommunedelplan. Alminnelig byggegrense i hht jernbanelovens § 10 er 30 meter, nedfelt i kart og bestemmelser.

4.1.3 Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF-områder sonene A og B)

4.1.3.1 Generelt for alle LNF-områdene

Det er ikke tillatt med konstruksjoner eller anlegg som hindrer ferdsel etter friluftsløven.

4.1.4 Driftsbygninger i landbruket

Kommunen kan etter søknad tillate at eksisterende driftsbygninger i landbruket benyttes (leies bort) til næringsformål (Jfr. pbl. § 11-11 nr. 2) under følgende forutsetninger:

- a. Driftsbygningen er vist på arealplankartet.
- b. Det tillates ikke fradeling av eiendom.
- c. Driftsbygningen må i hovedsak beholde sin nåværende (ev. tilbakeførte) form, farge og materialbruk. Mindre endringer kan gjøres dersom dette ikke gir bygningen et vesentlig annet uttrykk (utseende).
- d. Reklame på fasader eller frittstående tillates ikke. Henvisingsskilt ved avkjørsel til offentlig vei skal godkjennes av veimyndigheten.

- e. Det tillates ikke handelsvirksomhet.
 - f. Virksomheten må ha godkjent vann- og avløpsordning, ikke være støyskapende og ha avkjørselstillatelse til offentlig vei.
 - g. Utendørs lagring tillates ikke dersom arealet har innsyn fra offentlig vei, ligger i et viktig kulturlandskap, berører kulturminne eller friluftsområde.
 - h. Spesielt trafikkskapende virksomhet som berører skolevei, tillates ikke før avbøtende tiltak er innført.
- Gårdsbutikk eller lignende som drives av eieren forutsettes ikke å rammes av de utfyllende bestemmelsene som beskrevet ovenfor.

4.1.5 Helårsbebyggelse i LNF-B områdene

Bestemmelsene om helårsbebyggelse i LNF-områdene sone B må praktiseres fleksibelt slik at grensene kan fravikes dersom dette er fornuftig ut fra terrengmessige og topografiske forhold.

4.1.6 Retningslinjer for estetikk i forbindelse med bygge- og anleggstiltak.

Retningslinjene for estetikk er utarbeidet for å bidra til sikring av de estetiske hensyn i forbindelse med bygge- og anleggstiltak, i tråd med intensjonene i plan- og bygningsloven.

4.1.6.1 Målsetning

Stokke kommune ønsker at alle nye bygge- og anleggstiltak skal kombinere respekt for fortiden med vilje til nytenkning og utvikling. Målet er å forsterke og videreutvikle stedenes karakter. Dette gjelder spesielt preget av "stasjonsby" i Stokke sentrum, og den gamle, tette, fjordnære trehustettbebyggelsen i Melsomvik.

4.1.6.2 Samferdselstiltak

Veg, jernbane og andre samferdselstiltak skal gis en utforming tilpasset omgivelsene. Nye tiltak skal bidra med å skape visuelt klare uterom med hensyn til romdannelse, avgrensning, sammenbinding og overganger mellom veier, gater, friområder, parkeringsanlegg o.l.

4.1.6.3 Anlegg og lignende

Varige konstruksjoner og anlegg som brygger, terrasser, skjermvegger mv. skal utformes bevisst i forhold til natur og landskap, og inngrep i eksisterende terreng skal begrenses. Terrenginngrep som følge av store anlegg skal skjermes og etterbehandles med vegetasjon og materialer som bidrar til at tiltaket knytter seg naturlig til eksisterende vegetasjon og terreng.

4.1.6.4 Utforming av gater, fortau og torg i Stokke sentrum

For utforming av gater, fortau og torg i Stokke sentrum gjelder "Formingsrettleder for gater" fra september 2007, vedtatt av Det faste utvalg for plansaker den 21.11.07.

4.1.6.5 *Boliger og boenheter*

Med boliger menes en eller flere bygninger som rommer en eller flere boenheter. Boenhet er den minste enheten.

4.1.6.6 *Saksbehandling*

I alle plan- og byggesaker kan kommunen kreve en redegjørelse for tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, de nære omgivelsene og til fjernvirkning.

4.2 **Retningslinjer for bruk av kommuneplanen**

Disse retningslinjene har til hensikt å bidra til at utviklingen går i den retning kommuneplanen trekker opp. Retningslinjene skal medvirke til at kommuneplanen blir lagt til grunn ved all planlegging, i forhold til tiltak og beslutninger samt at den kan virke som en pådriver for utvikling på prioriterte områder.

- a) Ansvar og medansvar for de ulike målene fordeles i kommunens organisasjon av rådmannen.

Mål og strategier innarbeides og konkretiseres med tiltak i virksomhetenes planer og programmer, sammen med andre mål og utfordringer virksomheten står overfor.

- b) Virksomhetenes programmer samordnes i et felles handlingsprogram for kommunen. I handlingsprogrammet skal det klart gå fram hvilke mål og tiltak som er relatert til kommuneplanens langsiktige målsettinger. Tiltak med økonomiske konsekvenser ut over rammene koordineres med økonomiplanen.
- c) Kommuneplanen med utfyllende bestemmelser er førende for utarbeiding av arealplaner og byggesaksbehandling.
- d) Retningslinjer for estetikk er veiledningsverktøy for planleggere og saksbehandlere både i og utenfor kommunen, men kravene kan tilpasses de lokale forhold og den enkelte sak.
- e) Temakartene til kommuneplanen skal benyttes av planleggere og saksbehandlere som et hjelpemiddel for å avklare miljøinteressene i detaljplanlegging og enkeltsaker.
- f) I forbindelse med den kommunale saksbehandlingen av arealplaner vurderes de ulike interessene av et tverrfaglig, administrativt forum før førstegangs politisk behandling.
- g) På alle områder både når det gjelder måloppnåelse, arealutnytting og vern, skal det legges vekt på forpliktende samarbeid og partnerskap dersom dette kan gi mer rasjonelle løsninger og måloppnåelsen kan bli den samme eller bedre.
- h) Før neste kommuneplanrullering vurderes kommunens planbehov, plansystem og planrutiner i tråd med føringer i plan- og bygningsloven.

5 RISIKO OG SÅRBARHETSANALYSE (ROS-ANALYSE)

5.1 Hensikt

Stokke kommune ønsker en uavhengig gjennomgang av innspillene til pågående rullering av kommuneplanen både hva gjelder konsekvensutredning og Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS).

Analysen baserer seg på eksisterende kunnskap og tar utgangspunkt i kommunens eget risikokart, de nasjonale databasene www.skrednett.no og NVE-atlas utgitt av Norges vassdrag- og energidirektorat. På skrednett er det *Aktsomhetskart* for jord og flomskred som er benyttet. I forbindelse med NVEs nasjonale kartlegging er det utarbeidet kart over marin grense som legges til grunn for arbeidet med ROS. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps sin database er brukt. I tillegg er kommunens kartsider og andre kartdatabaser benyttet som bakgrunnsinformasjon. Vurderingen av hvert enkelt tiltak ligger som vedlegg til kommuneplan.

ROS-analysen skal utarbeides på bakgrunn av fastsatt planprogram, og være en del av planforslaget som sendes på høring. Risiko for miljø og samfunn av alle forslag til endret arealbruk, enkeltvis og samlet, inkludert alternativer som er med i planforslaget, skal være vurdert og beskrevet når planforslaget sendes på høring.

Vedtak om nye utbyggingsområder i kommuneplanens arealdel innebærer en juridisk bindende avklaring av arealformål. ROS-analysen på dette plannivået skal gi et godt nok beslutningsgrunnlag for å vurdere om det aktuelle området egner seg for den foreslått arealbruk.

5.2 Metode

ROS-analysen er utformet med utgangspunkt i Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps veileder for samfunnssikkerhet i arealplanlegging (2011), og tilpasset i henhold til NVE-veileder "Flaum og skredfare i arealplanar" (2011. Revidert (2014).

Det er valgt en del faremomenter som hvert innspill til rulleringen er vurdert opp mot. Selv om det er gjort et utvalg tilpasset Stokke, er det ikke alle faremomenter som er like utbredt.

Alle faremoment er gjennomgått for alle områder. I neste kapittel er funn av relevante faremoment mer detaljert gjort rede for med forslag til avbøtende tiltak.

5.3 Faremomenter

Følgende faremomenter er vurdert i ROS-analysen:

5.3.1 Kan området være utsatt for kvikkleireskred?

En vurdering av om området er utsatt for kvikkleireskred. Det er registrert kvikkleire flere steder i kommunen. Det må tas høyde for at det kan være kvikkleireforekomster utenfor registrerte områder.

5.3.2 Kan området være utsatt for overvann ved ekstremnedbør?

En vurdering om områder kan være utsatt for ekstremnedbør og stormflo. Her er kommunens eget risikokart benyttet.

5.3.3 Kan området være utsatt for stormflo?

En vurdering om områder er utsatt for havnivåstigning. Relevant nærme kysten i lavt terreng. Her er kommunens eget risikokart benyttet.

5.3.4 Er det fare for forurenset grunn i området?

Dette kan for eksempel være rester etter tidligere virksomhet som er miljøskadelig. Dette kan typisk nok være ved gamle industri- og næringsområder (avhengig av type virksomhet). Ved transformasjon av næringsstomter vil det ofte være nødvendig med en miljøteknisk grunnundersøkelse. En slik undersøkelse vil også kartlegge hvilke tiltak som må gjøres.

5.3.5 Er det fare for luftforurensing i området?

Dette er ofte svevestøy fra veier med stor belastning, fortrinnsvis E18, samt forurensing som kan komme fra nærings-/industriområder. Retningslinjer for behandling av luftforurensing er ivaretatt i *T-1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging*.

5.3.6 Kan området være utsatt for risikofylt industri?

Dette kan være aktuelt ved nærings-/industriområder. Og dette avhenger veldig av type virksomhet på det enkelte stedet.

5.3.7 Kan området være utsatt for stråling fra høyspentlinjer?

Dersom området er lokalisert i eller ved registrerte kraftlinjer. Kartlegging fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap er benyttet.

5.3.8 Berøres området av støy fra jernbane, fly eller vei (E18)?

Fly, jernbane og E18 åpner for en tyngre støybelastning enn hva ordinære bilveier gjør. Områder som ligger innenfor støysone for fly, E18 og jernbane må derfor behandles strengt. Innspill som åpner for *følsom bebyggelse*, bolig, skole, fritidsboliger mv, innenfor disse områdene, frarådes etablert.

5.3.9 Mulig økt transport av farlig gods på vei som i dag ikke brukes til dette?

Kartlegging fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap er benyttet for informasjon om hvor farlig gods transporteres i dag.

Det er andre faremoment som kan også være aktuelle. Det er imidlertid flere temaer som er mer relevante i forbindelse med reguleringsplan eller byggesak enn i forbindelse med kommuneplanens arealdel. Dette er faremomenter der det er mer relevant å finne løsninger i andre prosesser enn i kommuneplanprosessen. Dette gjelder følgende temaer:

Er det behov for ekstra tilrettelegging for adkomst med utrykningskjøretøy?

For noen områder er det ikke en eksisterende adkomst, og det kan være utfordrende terreng for fremføring av en god vei. For nye større utbyggingsområder forutsettes det at dette ivaretas i planarbeidet og at det lar seg gjennomføre på en god måte.

Ved byggesøknad må det fremkomme av adkomst for utrykningskjøretøy kan løses på tilfredsstillende måte. Tiltaket bør ikke tillates dersom etablering av adkomst krever forholdsvis store terrenginngrep, f.eks. dersom store høydeforskjeller og strekningen blir en omvei, eller går over en lang avstand (vurder avstand mot antall enheter).

Er det støyforurensing i området?

For områder som er i nærheten av støykilder. Dette er oftest aktuelt for nærhet til vei og jernbane, men det kan også komme støy fra nærings/industriområder – avhenger av hva slags type virksomhet som er der. Retningslinjer for behandling av støy er ivaretatt i [T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging](#). Støy er et tema som er vurdert i konsekvensutredningen.

Er det registrert radon i grunnen?

I mange områder finnes det radon i grunnen. Det er ikke avgjørende for hvorvidt et tiltak kan gjennomføres eller ikke. Nødvendige sikringstiltak er ivaretatt i byggt teknisk forskrift TEK10.

Er det behov for ekstra tilrettelegging for slokkevannforsyning?

Normalt er det godt utbygd offentlig vann-nett i de mest bebygde områdene i kommunen. Det betyr ikke at det ikke kan bygges perifert med privat anlegg, så lenge nødvendige krav oppfylles.

Kan tiltaket få konsekvenser for trafikale forhold og myke trafikanter

En vurdering av hvilken betydning tiltaket vil få for trafikksituasjonen samt nødvendige tiltak skal alltid vurderes i en detaljregulering. Økt utbygging bidrar til økt bilisme, og det kan utløse krav til gjennomføring av tiltak.

5.4 ROS-analyse sammendrag

Nedenfor er en analyse med alle innspillene vurdert opp mot faremomentene gjennomgått i kap.1.3. Det er gjort en enkel vurdering med et ja/nei for hvilke faremoment som er relevante for de ulike lokalitetene.

Lokalitetens navn er vist med bakgrunnsfarge i grønn, gul eller rød. Dette representerer de vurderinger som er konkludert i konsekvensutredningen. Total oversikt som vedlegg.

- Grønn = innspill anbefales tatt inn i kommuneplanens arealdel
- Gul = innspill anbefales delvis tatt inn i kommuneplanens arealdel
- Rød = innspill frarådes tatt inn i kommuneplanens arealdel

Type faremoment	Innspill/lokalitet	Innspill/lokalitet	Innspill/lokalitet	Innspill/lokalitet
Vurdering i konsekvensutredning	06/57 - Sundland	11 - Ekelund	23/24 – Olsåsen/Brundstad	44 - Bredholt
Fare for kvikkleireskred?	Nei	Nei	Nei	Nei
Fare for stormflo?	Nei	Nei	Nei	Nei
Fare for overvann ved ekstremnedbør?	Ja	Nei	Nei	Nei
Er det fare for forurenset grunn i området?	Ja	Nei	Nei	Nei
Er det fare for luftforurensing i området?	Ja	Nei	Nei	Nei
Fare for stråling fra høyspentlinjer?	Ja	Nei	Nei	Nei
Berøres området av støy fra jernbane, fly eller vei (E18)?	Nei	Nei	Nei	Nei
Transporteres det farlig gods gjennom området?	Nei	Nei	Nei	Nei
Fare for risikofylt industri?	Ja	Nei	Nei	Nei

Type faremoment	Innspill/lokalitet	Innspill/lokalitet	Innspill/lokalitet	Innspill/lokalitet
Vurdering i konsekvensutredning	55 - Ramsum	56 – Løke Åsli	64 - Lunden	66 - Dyrsø
Fare for kvikkleireskred?	Nei	Nei	Nei	Nei
Fare for stormflo?	Nei	Nei	Nei	Nei
Fare for overvann ved ekstremnedbør?	Ja	Nei	Nei	Nei
Er det fare for forurenset grunn i området?	Ja	Nei	Nei	Nei
Er det fare for luftforurensing i området?	Ja	Nei	Nei	Nei
Fare for stråling fra høyspentlinjer?	Nei	Nei	Nei	Nei
Berøres området av støy fra jernbane, fly eller vei (E18)?	Nei	Nei	Nei	Nei
Transporteres det farlig gods gjennom området?	Nei	Nei	Nei	Nei
Fare for risikofylt industri?	Ja	Nei	Nei	Nei

Type faremoment	Innspill/lokalitet	Innspill/lokalitet	Innspill/lokalitet	Innspill/lokalitet	Innspill/lokalitet
Vurdering i konsekvensutredning	67 - ASK	70 Sjustokk-hagan	71 - Toverød	73/79 - Ekelund	75 - Melsomvikveien
Fare for kvikkleireskred?	Nei		Nei	Nei	Nei
Fare for stormflo?	Nei		Nei	Nei	Nei
Fare for overvann ved ekstremnedbør?	Nei		Nei	Ja	Nei
Er det fare for forurenset grunn i området?	Nei		Nei	Nei	Nei
Er det fare for luftforurensing i	Nei		Nei	Nei	Nei

området?					
Fare for stråling fra høyspentlinjer?	Nei		Nei	Nei	Nei
Berøres området av støy fra jernbane, fly eller vei (E18)?	Nei		Nei	Nei	Nei
Transporteres det farlig gods gjennom området?	Nei		Nei	Nei	Nei
Fare for risikofylt industri?	Nei		Nei	Nei	Nei

Type faremoment	Innspill/lokalitet	Innspill/lokalitet	Innspill/lokalitet	Innspill/lokalitet
Vurdering i konsekvensutredning	76 - Sjestokk	77 – Bekkeveien 167	81 – Sundåsen syd	82 - Sundåsen
Fare for kvikkleireskred?	Nei	Nei	Nei	Nei
Fare for stormflo?	Nei	Nei	Nei	Nei
Fare for overvann ved ekstremnedbør?	Nei	Nei	Nei	Nei
Er det fare for forurenset grunn i området?	Nei	Nei	Nei	Nei
Er det fare for luftforurensing i området?	Ja	Ja	Nei	Nei
Fare for stråling fra høyspentlinjer?	Ja	Ja	Nei	Nei
Berøres området av støy fra jernbane, fly eller vei (E18)?	Nei	Nei	Ja (flysone)	Ja (flysone)
Transporteres det farlig gods gjennom området?	Nei	Nei	Nei	Nei
Fare for risikofylt industri?	Ja	Ja	Nei	Nei

Type faremoment	Innspill/lokalitet	Innspill/lokalitet	Innspill/lokalitet	Innspill/lokalitet
Vurdering i konsekvensutredning	83 – Langs Kleppanveien	84 - Sjuestokkveien	92 – 40/92	96 – Kleppanveien 53
Fare for kvikkleireskred?	Nei	Nei	Nei	Nei
Fare for stormflo?	Nei	Nei	Nei	Nei
Fare for overvann ved ekstremnedbør?	Nei	Nei	Nei	Nei
Er det fare for forurenset grunn i området?	Nei	Nei	Nei	Nei
Er det fare for luftforurensing i området?	Nei	Nei	Nei	Nei
Fare for stråling fra høyspentlinjer?	Nei	Nei	Ja	Nei
Berøres området av støy fra jernbane, fly eller vei (E18)?	Nei	Nei	Nei	Nei
Transporteres det farlig gods gjennom området?	Nei	Nei	Nei	Nei
Fare for risikofylt industri?	Nei	Nei	Nei	Nei

Type faremoment	Innspill/lokalitet	Innspill/lokalitet	Innspill/lokalitet	Innspill/lokalitet
Vurdering i konsekvensutredning	98 - Holt	101 - Haslestad	102 - Tassebekk	
Fare for kvikkleireskred?	Nei	Nei	Nei	
Fare for stormflo?	Nei	Nei	Nei	
Fare for overvann ved ekstremnedbør?	Nei	Ja	Nei	
Er det fare for forurenset grunn i området?	Nei	Nei	Nei	
Er det fare for luftforurensing i området?	Nei	Nei	Ja	

Fare for stråling fra høyspentlinjer?	Ja	Nei	Nei	
Berøres området av støy fra jernbane, fly eller vei (E18)?	Nei	Ja (jernbanespor like ved)	Ja (flysone)	
Vil tiltaket medføre transport av farlig gods på nye veier?	Nei	Nei	Nei	
Fare for risikofylt industri?	Nei	Nei	Nei	

Type faremoment	Innspill/lokalitet	Innspill/lokalitet	Innspill/lokalitet	Innspill/lokalitet
Vurdering i konsekvensutredning	104 - Storevatn	106 – Feen Søndre	107/109 - Sørby	110 – Ragnhild-rødveien
Fare for kvikkleireskred?	Nei	Nei	Nei	Nei
Fare for stormflo?	Nei	Nei	Nei	Nei
Fare for overvann ved ekstremnedbør?	Nei	Nei	Nei	Nei
Er det fare for forurenset grunn i området?	Nei	Nei	Nei	Nei
Er det fare for luftforurensing i området?	Nei	Nei	Nei	Nei
Fare for stråling fra høyspentlinjer?	Nei	Nei	Nei	Nei
Berøres området av støy fra jernbane, fly eller vei (E18)?	Nei	Nei	Nei	Nei
Transporteres det farlig gods gjennom området?	Nei	Nei	Nei	Nei
Fare for risikofylt industri?	Nei	Nei	Nei	Nei

Type faremoment	Innspill/lokalitet	Innspill/lokalitet	Innspill/lokalitet	Innspill/lokalitet
Vurdering i konsekvensutredning	111 - Kjetilstuåsen	133 - Bogen	137 – Gåsøyveien på Storevar	33– Borgeskogen nordøst 2
Fare for kvikkleireskred?	Nei	Nei	Nei	Nei
Fare for stormflo?	Nei	Nei	Nei	Nei
Fare for overvann ved ekstremnedbør?	Nei	Nei	Nei	Nei
Er det fare for forurenset grunn i området?	Nei	Nei	Nei	Nei
Er det fare for luftforurensing i området?	Nei	Nei	Nei	Nei
Fare for stråling fra høyspentlinjer?	Nei	Nei	Nei	Ja
Berøres området av støy fra jernbane, fly eller vei (E18)?	Nei	Nei	Nei	Nei
Transporteres det farlig gods gjennom området?	Nei	Nei	Nei	Nei
Fare for risikofylt industri?	Nei	Nei	Nei	Nei