

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
118/26	Hovedutvalg for miljø- og plansaker	02.09.2026
125/26	Formannskapet	15.09.2026

Ny kommuneplan (arealdel) 2027 - 2039: Forslag til arealjusteringer**Kommunedirektørens innstilling:**

Saken tas til orientering og legges til grunn for videre arbeid med forslag til ny kommuneplan (arealdel).

Hovedutvalg for miljø- og plansaker behandlet saken 02.09.2026:**Møtebehandling:**

Alternativ innstilling: - Fellesforslag, foreslått av Cathrine Andersen, FRP
Partier: H, KRF, SP,

1. Saken tas til orientering.
2. I det videre arbeidet med kommuneplanens arealdel skal det legges vekt på å opprettholde en variert boligreserve og legge til rette for ulike boligtyper og boformer i hele kommunen. Det skal være rom for både leiligheter, småhusbebyggelse og eneboliger. Eksisterende boligområder skal ikke foreslås tilbakeført til LNF utelukkende med begrunnelse i et ønske om økt fortetting og leilighetsbygging i sentrale områder. Det tas forbehold om endelig vurdering av de enkelte arealene til det samlede forslaget til ny arealdel foreligger og områdene kan vurderes i en helhetlig sammenheng.

Votering:

Det ble votert alternativt over kommunedirektørens innstilling og fellesforslag fra FRP, H, KRF, og SP, fremmet av Cathrine Andersen, FRP. Fellesforslag fremmet av Andersen, FRP, ble enstemmig vedtatt.

H-MP- 118/26 Vedtak:

Hovedutvalg for miljø- og plansaker anbefaler at formannskapet fatter følgende vedtak:

1. Saken tas til orientering.
2. I det videre arbeidet med kommuneplanens arealdel skal det legges vekt på å opprettholde en variert boligreserve og legge til rette for ulike boligtyper og boformer i hele kommunen. Det skal være rom for både leiligheter, småhusbebyggelse og eneboliger. Eksisterende boligområder skal ikke foreslås tilbakeført til LNF utelukkende med begrunnelse i et ønske om økt fortetting og leilighetsbygging i

sentrale områder. Det tas forbehold om endelig vurdering av de enkelte arealene til det samlede forslaget til ny arealdel foreligger og områdene kan vurderes i en helhetlig sammenheng.

Formannskapet behandlet saken 15.09.2026:

Møtebehandling:

Alternativ innstilling: - Fellesforslag fra FrP, H, Krf, SP, foreslått av Cathrine Andersen, FRP

1. Saken tas til orientering.
2. I det videre arbeidet med kommuneplanens arealdel skal det legges vekt på å opprettholde en variert boligreserve og legge til rette for ulike boligtyper og boformer i hele kommunen. Det skal være rom for både leiligheter, småhusbebyggelse og eneboliger. Eksisterende boligområder skal ikke foreslås tilbakeført til LNF utelukkende med begrunnelse i et ønske om økt fortetting og leilighetsbygging i sentrale områder. Det tas forbehold om endelig vurdering av de enkelte arealene til det samlede forslaget til ny arealdel foreligger og områdene kan vurderes i en helhetlig sammenheng.

Votering:

Det ble votert alternativt over kommunedirektørens innstilling og forslag fremmet av Andersen, FRP. Forslag fremmet av Andersen, FRP ble vedtatt med 11 mot 2. Mindretall Øverbye, SV, Johannessen, V.

FSK- 125/26 Vedtak:

1. Saken tas til orientering.
2. I det videre arbeidet med kommuneplanens arealdel skal det legges vekt på å opprettholde en variert boligreserve og legge til rette for ulike boligtyper og boformer i hele kommunen. Det skal være rom for både leiligheter, småhusbebyggelse og eneboliger. Eksisterende boligområder skal ikke foreslås tilbakeført til LNF utelukkende med begrunnelse i et ønske om økt fortetting og leilighetsbygging i sentrale områder. Det tas forbehold om endelig vurdering av de enkelte arealene til det samlede forslaget til ny arealdel foreligger og områdene kan vurderes i en helhetlig sammenheng.

SAKSUTREDNING

Behandlingsrekkefølge i folkevalgte organer:

Hovedutvalg for miljø og plansaker behandler saken. Kommunedirektøren innstiller til formannskapet (kommuneplanutvalget) som fatter endelig vedtak i saken.

Bakgrunn for saken:

Ny kommuneplanens arealdel utarbeides med bakgrunn i fastsatt planprogram og tidligere vedtatte plandokumenter for gjeldende arealplan.

I kapittel 2 til gjeldende kommuneplanbestemmelser og -retningslinjer står det under retningslinjer for tilbakeføring av arealformål: «*Kommunestyret vil, i forbindelse med rullering av arealdelen, vurdere å tilbakeføre byggeområder til tidligere arealformål dersom det ikke er*

igangsatt reguleringsplanarbeid på området innen åtte år fra dato byggeområdet ble lagt inn i kommuneplanens arealdel.»

I fastsatt planprogram kapittel 3.3.(FSK-sak 173/25, 01.12.2025) er det redegjort for kommunens boligreserve og boligbehov i planperioden. Det er også omtalt under utredningstemaer i planprogrammets kapittel 4.1.1 «Boligbebyggelse» at arealer som tilbakeføres kan vurderes «vekslet ut» med nye arealinnspill nær by, tettsteder og lokalsamfunn, som samsvarer med samfunnsdelens arealstrategier for bolig.

I planprogrammet vises det til arealstrategier vedtatt i kommuneplanens samfunnsdel. [Arealstrategiene](#) er førende for arbeidet med kommuneplanens arealdel.

Videre i planprogrammet omtales følgende temaer som er relevante for arealjusteringer:

- Kap 4.3 Blågrønn struktur: Det skal foretas en ny vurdering av behov for omdisponering av areal til grønnstruktur (ny grønnstruktur eller utvidelse av eksisterende) som følge av forventet befolkningsvekst. Analysen vil forventelig være et nyttig grunnlag for vurdering av ny boligbebyggelse og behov knyttet til utvalgte fortetningsområder.
- Kap 4.4 LNF: Utbyggingsformål som er i strid med nasjonale eller regionale føringer, vil også bli vurdert tilbakeført til LNF i denne arealplanrulleringen.
- Kap 5 Konsekvensutredning: Det skal også vurderes hvorvidt enkelte ubebygde arealer til utbyggingsformål bør tas ut av planen, dersom disse bidrar til et utbyggingsmønster som gir negative konsekvenser for klima, miljø og samfunn.

Med tanke på «utveksling» må denne saken ses sammen med konsekvensutredning av arealinnspill (se sak FSK- 008/26), der kommuneplanutvalget vedtok å utrede 29 arealer med tanke på mulig omdisponering til byggeformål.

Grunnleggende opplysninger:

Boligbebyggelse

I forrige rulling ble det gjort en gjennomgang av hele kommunens boligreserve, se vedlegg fastsatt planprogram, kapittel 3.3 Boligreserve og boligbehov, der felt som hadde ligget inne i to kommuneplanperioder ble vurdert. På bakgrunn av arbeidet som ble gjennomført i forrige rulling er det i denne rulleringen gjort en gjennomgang av områder avsatt til småhusbebyggelse (kategori 1 og 2) i boligreserven og som har ligget inne i to kommuneplanperioder, samt arealer avsatt til byggeformål på dyrka mark.

Vurderte arealer

Bakgrunnen for kriteriene for vurderte arealer er arealstrategiene i vedtatt samfunnsdel og kommunens framtidige boligbehov med vekt på leiligheter. Kartlagte områder ligger i digitalt kart:

[Kart over arealer som vurderes vekslet ut](#)

I kartløsningen er det totalt seks kartlag, som kan hukes av/på og kombineres, som viser henholdsvis:

- Vurderte arealer
- Utbyggingsområdenes avstand til by, tettsted, lokalsamfunn
- Dyrka mark
- Natur og arter
- Reguleringsstatus for det enkelte utbyggingsområde (ikke igangsatt, igangsatt eller ferdig regulert)
- Langsiktig utviklingsgrense i regional plan for bærekraftig arealpolitikk (LUG)

Figur 1 under viser hvilke kriterier som er lagt til grunn for den administrative vurderingen. Arealstrategiene vedtatt i samfunnsdelen og i fastsatt planprogram ligger til grunn for utarbeidelse av kriteriene.

Nærhet til by/tettsted (avstand fra byggeomr. til sentrum i luftlinje)	- By: Under 2 km - Tettsted: Under 1 km - Lokalsenter: Under 0.5 km	- By: Mellom 2-3 km - Tettsted: Mellom 1-2 km - Lokalsenter: Mellom 0.5-1 km	- By: Over 3 km - Tettsted: Over 2 km - Lokalsenter: Over 1 km
Dyrka mark (antall dekar)	0	Mellom 0,1 - 5 daa	Over 5 daa
Natur	Ingen registrert naturverdi	Innenfor natur med middels verdi og lavere	Innenfor natur med stor og svært stor verdi
Reguleringsstatus	Regulert	Planarbeid igangsatt	Ikke varslet oppstart/avslått
Langsiktig utviklingsgrense	Innenfor	Tilgrensende	Utenfor

Bakgrunn for kommunedirektørens forslag i figur 2 er en kombinasjon av lang avstand fra by/tettsted, arealer som inkluderer dyrka mark og/ eller naturverdier og at planlegging ikke er igangsatt i løpet av to kommuneplanperioder. I listen under er estimert antall boliger sammen med antall dekar dyrkamark og naturverdi satt opp. Avstand til by og tettsted, reguleringsstatus og langsiktig utviklingsgrense framkommer i kartløsningen.

I enkeltsaker foreligger det avslag på søknader eller arealene har vist seg vanskelig å realisere over tid. Med unntak av begge golfbanene og del av Sørby/Virik, er ingen av de foreslåtte arealene på lista ferdig regulert. Flere av de foreslåtte arealene ligger også utenfor langsiktig utviklingsgrense.

Tre av forslagene knytter seg direkte opp mot skolestruktur. Både Hollenderåsen og Kjetilstuåsen kom inn i kommuneplanen for mange år siden, for å styrke henholdsvis Vesterøy skole og Ramsum skole. Lille-Briske var opprinnelig skoletomt på Vesterøya og brukes i dag som rekreasjonsområde for befolkningen. På bakgrunn av endret skolestruktur og vedtatt stedsstruktur foreslås disse tilbakeført til LNF.

Figur 2 viser hvilke arealer som vurderes tilbakeført til LNF-formål i et fremtidig planforslag:

Skolekrets	Plannavn/stedsnavn	Estimert antall boliger	Antall dekar dyrka og dyrkbar mark	Natur
Virik	Skiringssalveien 170	15	Ja, 3,2 daa	Ja, stor verdi
Store Bergan	Lofterødkilen (131/276)	6	Ja, 3,4 daa	Ingen
Store Bergan	Rønningåsen, søndre del	39	Ja, ca 8 daa	Ja, svært stor og

	(132/1)			stor verdi
Vesterøy	Rødsåsen (112/17)	45	Nei,	Ja, stor og svært stor verdi
Vesterøy	Hollenderåsen (108/1)	25	Nei,	inntil verneområde
Ramsum	Kjetilstuåsen (420/6)	12	Nei,	Ingen
Andebu	Hokserød øst (215/37)	60	Ja, 5,2 daa	Ja, stor verdi
Kodal	Rismyr - Huken (302/13)	80	Ja, 30,7 daa.	Ja, noe stor verdi
Kodal	Huken øst (300/2 og 300/3)	125	Nei.	Ja, noe middels verdi
Ormestad	Ringkollgrenda/ Ringkollen (114/107)	50	Nei,	Ingen
Stokke	Jorde Sentrum øst Stokke (422/154)	21	Ja, 4,9 daa	Ingen
Store Bergan	Jorde ved Store Bergan skole	Offentlig privat tjenesteyting	Ja, 18, daa	Ja, noe svært stor verdi
Vennerød	Jorde ved Arnadal kirke		Ja, 7,3	Ingen
Vennerød	Andebuveien 685 (541/52)	18	Ja, 3,1 daa	Ingen
Framnes	Lille-Briske	146	Nei	ja, middels verdi

	Del av Sandefjord Golfklubb (147/4, 147/39)	Idrettsanlegg	Ja, 12,7 daa	Ja, Verd satt natur type midd els verdi og en forek omst stor verdi
	Del av Vestfold golfklubb (412/61)	Idrettsanlegg	Ja, 27,6 daa	Ingen
Sande	Ranvik, del av gbnr 128/15	Næring	Nei	Ingen
	Østerøyveien, del av gbnr 48/27	Næring	Nei	Ja, verds att natur type svært stor verdi og stor verdi inkl. inntil verne områ de
Kodal	Hasås sag, del av gbnr 310/4	Næring	Nei	Ingen
Stokke	Granerødveien (gbnr 472/23)	Næring	Ja, 7,5 daa	Ingen
	SUM	642	131,5	

Kommunedirektørens vurdering:

I planprogrammet vises det til at det er forventet lavere befolkningsvekst enn tidligere, med en generell befolkningsvekst på ca. 0,5% årlig i perioden. Kommunen har de siste 20 år hatt en årlig befolkningsvekst på ca. 1%. Tall fra kommunens handlings og økonomiplan 2025 – 2028 viser at antall personer mellom 0 og 66 år ikke forventes å øke i planperioden. Hele den stipulerte befolkningsveksten på ca. 4 000 personer vil være i aldersgruppen +67 år. Basert på tidligere erfaringer fra det som faktisk bygges kan det påregnes ca. to innbyggere per ny boenhet med et boligbehov i kommunen på ca. 2 000. Det faktum at befolkningsveksten hovedsakelig skjer blant seniorer tilsier at det bør stimuleres til leilighetsbygging. En for stor reserve av tradisjonelle byggeområder i natur og på dyrka mark vil trolig undergrave kommunens ønske om fortetting og leilighetsbygging, jf arealstrategier i kommuneplanens samfunnsdel.

Dersom de foreslåtte arealene blir tilbakeført til LNF vil boligreserven reduseres med om lag 642 boliger i planperioden. Kommunens estimerte boligreserve er imidlertid god i planperioden fram til 2039 med om lag 4390 boliger og ytterligere 2300 boliger ut over perioden. En reduksjon i boligreserven vil bidra til at kommuneplanen er mer realistisk med hensyn til omfang av realiserbare boliger i inneværende planperiode. Arealene som listes opp i figur vurderes av ulike årsaker som vanskelig å realisere. Typiske årsaker er markslag (dyrka mark eller viktig natur), men også at utbygging virker urealistisk av markedsmessige årsaker, ved at byggeområdet ligger perifert og vil kreve store investeringer mht. ny infrastruktur. Arealene som er opplistet i figur har uten unntak ligget inne som byggeområder i kommuneplanen i minst 8 år allerede. Dersom forslaget blir vedtatt ved behandling av et fremtidig planforslag, vil 131,5 daa dyrka og dyrkbar mark tilbakeføres til LNF. Forslag til reduksjon av boligfelt må også ses opp mot nye innspill i kommuneplanprosessen. Innspill behandlet i sak om konsekvensutredning av arealinnspill viser at det er potensiale i flere boliger innenfor nye områder. På bakgrunn av utredninger gjennomført i kommuneplanprosessen vil det også foreslås at det avsettes enkelte nye bestemmelsesområder for fortetting som muliggjør leilighetsbygging i utvalgte lokalmiljø/knutepunkt, slik som for eksempel Haukerød og Thorøya.

Kommunedirektøren har tidligere påpekt i sak om konsekvensutredning av arealinnspill (FSK- 008/26) at det har vært ønskelig med flere innspill i tråd med planprogrammet og kommunens arealstrategier. Det er godt dokumentert i planprogrammet at behovet for nye boligfelt ved denne rulleringen ikke er stort. Hensikten med dette forslaget er å styrke stedsstrukturen og fjerne boligfelt som utfordrer vedtatte arealstrategier i samfunnsdelen.

I foreliggende vurdering er kun arealer avsatt til boligtype 1 og 2 (småhusbebyggelse) vurdert. Arealer med foreslått høyere utnyttelse (boligtype 4 - leiligheter) er antatt avsatt i sentrale områder av kommunen. En tilbakeføring til LNF for foreslåtte arealer vil både bidra til å styrke vedtatt stedsstruktur, bidra til å bevare grønnstruktur i og i nærheten av utbyggingsområder og sikre verdifull matjord som ikke-fornybar ressurs.

Denne saken er ment å være retningsgivende for administrasjonens arbeid med arealdelen, og det vil bli gjort nye vurderinger underveis i arbeidet frem mot et planforslag. Som et ledd i arbeidet med vurdering av boligreserven har administrasjonen vært i kontakt med enkelte grunneiere på noen av boligområdene hvor regulering ikke er igangsatt. Det fremtidige planforslaget bør sendes på høring til grunneiere hvis arealer planlegges tilbakeført til LNF-formål, ettersom en slik endring kan redusere salgsverdien på et areal. Når det er sagt har kommunen, etter plan- og bygningsloven, en plikt til å omgjøre gamle planer og endre kurs i henhold til ønsket samfunnsutvikling. Kommunen har vid hjemmel til å foreta endringer og har ikke erstatningsansvar ved at områder tilbakeføres til LNF-formål. Dette er rettslig prøvd i andre kommuner.

Konklusjon

Det anbefales at saken tas til orientering og at sakens anbefalinger legges til grunn for utarbeidelse av fremtidig planforslag for ny arealdel til kommuneplanen.

Vedlegg i saken:

Vedlegg 1 - Vurderte arealer

Vedlegg 2 - Fastsatt planprogram 040226