



Kommuneplan 2007 - 2019

Arealdel

Vedtatt av Sande kommunestyre
13. juni 2007 sak KST - 25/07

Innhold

1. Innledning	1
2. Langsiktig utbyggingsperspektiv	1
- Utviklingen til nå	1
- Utviklingstrekk framover	1
- Langsiktig utbyggingsmønster	2
3. Viktige enkelttema	4
3.1 Byggeområder	4
- Senterområde	4
- Boligbebyggelse	5
- Næringsområder	8
- Fritidsbebyggelse	10
- Offentlig bebyggelse	10
- Friområder	11
- Kommunikasjonssystemet	11
3.2 Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF)	12
- Strandsonen/100-metersbeltet	12
- Områder for spredt boligbebyggelse	13
- Områder for spredt fritidsbebyggelse	13
3.3 Områder for råstoffutvinning	13
3.4 Vernede områder	13
3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag	14
- Småbåtanlegg	14
4. Overordnede føringer	16
Vedlegg:	
Utfyllende bestemmelser og retningslinjer til arealplankartet	22

1. INNLEDNING

Kommuneplanens arealdel består av et plankart med tilhørende bestemmelser og retningslinjer. Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del, og skal gi styring med bruk og vern av alle arealer i kommunen. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale, estetiske og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal i tillegg legges til grunn for å sikre gjennomføringen av nasjonale og regionale retningslinjer for arealpolitikken.

Det foreligger en rekke overordnede føringer som skal eller bør hensyntas i den kommunale arealplanleggingen. Dette omfatter stortingsmeldinger, rikspolitiske retningslinjer, fylkes(del)planer og andre sektorplaner. En kort redegjørelse for de viktigste av disse føringene er gitt bakerst i dokumentet.

2. LANGSIKTIG UTVIKLINGSPERSPEKTIV

Utviklingen til nå

Sande tettsted er kommunesenter og senter for handel, tjenesteyting, kultur og offentlige tjenester. Tettstedet er kommunikasjonsknutepunkt i kommunen og et viktig boligområde. Det er relativt stor avstand mellom sentrum og boligfeltene i Skafjellåsen/Selvikområdet, hvor hovedtyngden av boligbebyggelsen i kommunen ligger. Vedtak av reguleringsplan for Nordre Jarlsberg Brygge i 2006 åpner for etablering av 1600 nye boenheter.

Sande tettsted har hatt en betydelig utvikling de senere år. Nye bolig- og forretningsbygg, skolebygg og sykehjem er reist. Fellesarealene er rustet opp. Til sammen er det oppført 210 nye boliger og 4.100 m² nytt forretningsareal.

Eksisterende næringsområder i kommunen er små, ligger spredt og har begrensede utvidelsesmuligheter. Båndlegging av arealer ved Bergsenga med tanke på å etablere et regionalt område for økologisk næringsvirksomhet har ikke gitt resultater.

Utviklingstrekk framover

Sande tettsted kan i dag karakteriseres som et lite områdesenter eller som et stort lokalsenter etter kriterier definert i "Fylkesdelplan for etablering av kjøpesentre og sentrumsutvikling i Vestfold". Tettstedet har en langstrakt form, hvor avstanden mellom forretningstilbudene i nord og tyngdepunktet i syd er forholdsvis stor. Selv om det fortsatt er noen eiendommer som har et utviklingspotensial, er arealreservene innenfor senterområdet begrenset. En eventuell utvidelse av senterområdet vil berøre andre arealbruksinteresser. Det er dyrket mark på alle kanter, og barrierer som veier og jernbane legger føringer for framtidig utvikling.

Utbyggingen av Nordre Jarlsberg Brygge vil bli en utfordring i forhold til utviklingen av Sande tettsted. I tillegg til et stort antall boenheter åpner reguleringsplanen for etablering av 24.000 m² næringsareal, herav inntil 3.000 m² til handelsvirksomhet innenfor definert kjerneområde i vedtatt reguleringsplan.

Sande kommune ønsker ikke at etableringen av Nordre Jarlsberg Brygge skal utkonkurrere Sande tettsted når det gjelder handel og tjenesteyting. Videre utvikling av dagens tettsted foreslås avklart gjennom en revisjon av kommunedelplan for Sande tettsted vedtatt i 1995.

Det har i lengre tid vært mangel på næringsarealer i kommunen. Sande kommune ønsker å legge forholdene til rette for etablering av ulike typer næring. Det foreslås derfor å sette av to typer nye næringsområder i kommuneplanen, sentrumsnære arealer og arealer med god forbindelse til E18.

Etableringen av Nordre Jarlsberg Brygge forventes også å medføre økt utbyggingspress på tilstøtende arealer. For å sikre en best mulig utviklingen i Selvikområdet legges det opp til å utarbeide en kommunedelplan også for Selvikområdet. For å ivareta det helhetlige utbyggingsmønster legges det opp til at arbeidet skjer parallelt med kommunedelplanen for Sande tettsted.

Langsiktig utbyggingsmønster

For å sikre at utbyggingen skal foregå i henhold til ønsket utbyggingsmønster og tettstedsstruktur, er det nødvendig å forholde seg til noen fastlagte prinsipper / målsetninger angående bruk og vern av arealer. Disse prinsippene vil også være styrende ved vurdering av forespørsler om privat regulering / utbygging som ikke er i henhold til vedtatt arealbruk i kommuneplanen.

Prinsipper / målsetninger for utbyggingsmønsteret i Sande kommune:

1. Minimere energiforbruk og utslipp

- Fortetting innenfor eksisterende byggeområder.
- Gode gang- og sykkelvegforbindelser.
- Minimere transportbehovene (unødig personbiltrafikk).
- Muligheter for kollektiv betjening.

2. Bevare biologiske ressurser

- Sikre biologisk mangfold (bevare dammer, bekker og tjern m.m.).
- Minimere nedbygging av dyrket / dyrkbar mark og høyproduktiv skogsmark.
- Klare grenser mellom bebygde områder og landbruks-, natur- og friluftsområder.

3. Gi gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon

- Tilgang på bolignære friluftsområder (nærrekreasjon).
- Turvei / løypeforbindelser.
- Trafikksikre lekearealer i boligstrøk.
- Bevare ubebygde strandområder, samt øke tilgangen for allmennheten til disse områdene.

4. Bevare landskap og kulturverdier

- Bevare kulturlandskap, silhuetter og linjedrag.

5. Være kostnadmessig gunstig

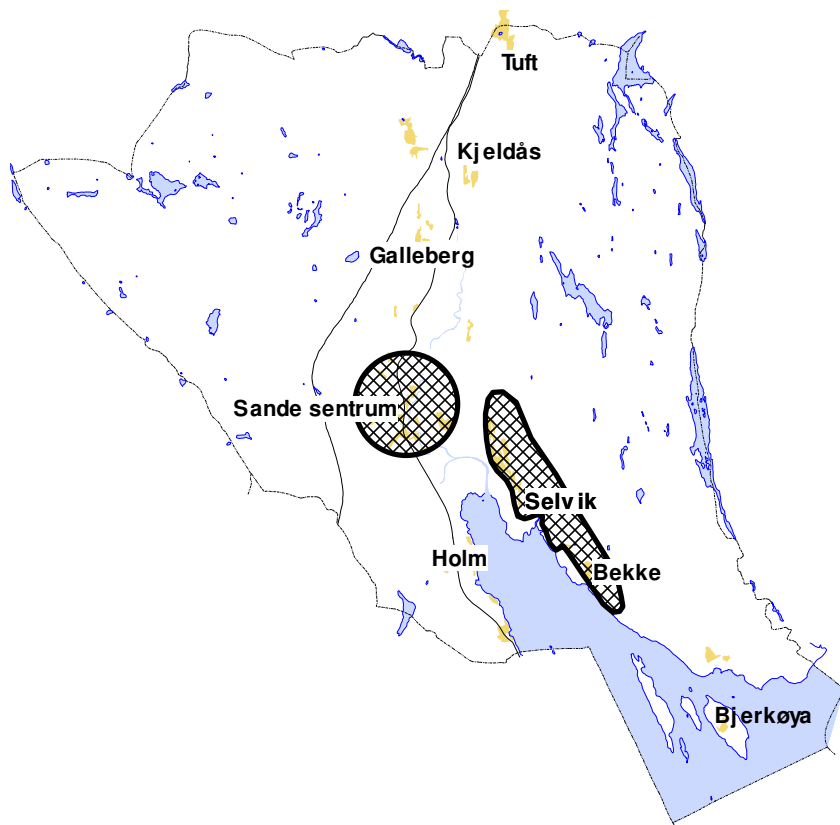
- Minimere investeringskostnader til infrastruktur.
- Minimere transportkostnader.

6. Sikkerhet

- Unngå potensielle fareområder ved lokalisering av ny bebyggelse.

Målene tar utgangspunkt i kriterier med vesentlig betydning for en bærekraftig utvikling. Det er ønskelig med en best mulig måloppnåelse av så mange mål som mulig på en gang, og ikke en optimalisering av hvert enkelt mål.

Med utgangspunkt i prinsippene / målsetningene er utbyggingsmønstret avgrenset slik det framgår av figuren nedenfor.



Utbyggingsmønstret vil være et hjelpemiddel for å sikre en effektiv og bærekraftig arealbruk. Avgrensningen har ingen juridisk bindende virkning, men bør legges til grunn for vurdering av framtidige utbyggingsområder.

For å sikre en bærekraftig utvikling på lang sikt er det vesentlig at hovedtyngden av framtidig bebyggelse lokaliseres innenfor eller i tilknytning til det langsiktige utbyggingsmønsteret. Det er ønskelig med høy utnyttelse av arealene innenfor dette området. Med høy utnyttelse menes:

- En tetthet høyere enn 2,2 boliger pr. daa innenfor område avsatt til senterområde.
- En tetthet høyere enn 1,6 boliger pr. daa i byggeområder som ligger innenfor avgrensningen til det langsiktige utbyggingsmønsteret.
- En tetthet høyere enn 1,0 bolig pr. daa i mer perifere deler av kommunen.

Måltallet (antall boliger pr. daa) beskriver antall boenheter pr. brutto tomteareal, dvs. inklusive adkomstveier, interne friområder og fellesarealer, areal for tekniske anlegg mv.

Dette vil sikre lavt forbruk av arealer til utbyggingsformål, minimere transportbehovet og bedre mulighetene for kollektivtransporten.

3. VIKTIGE ENKELTTEMA

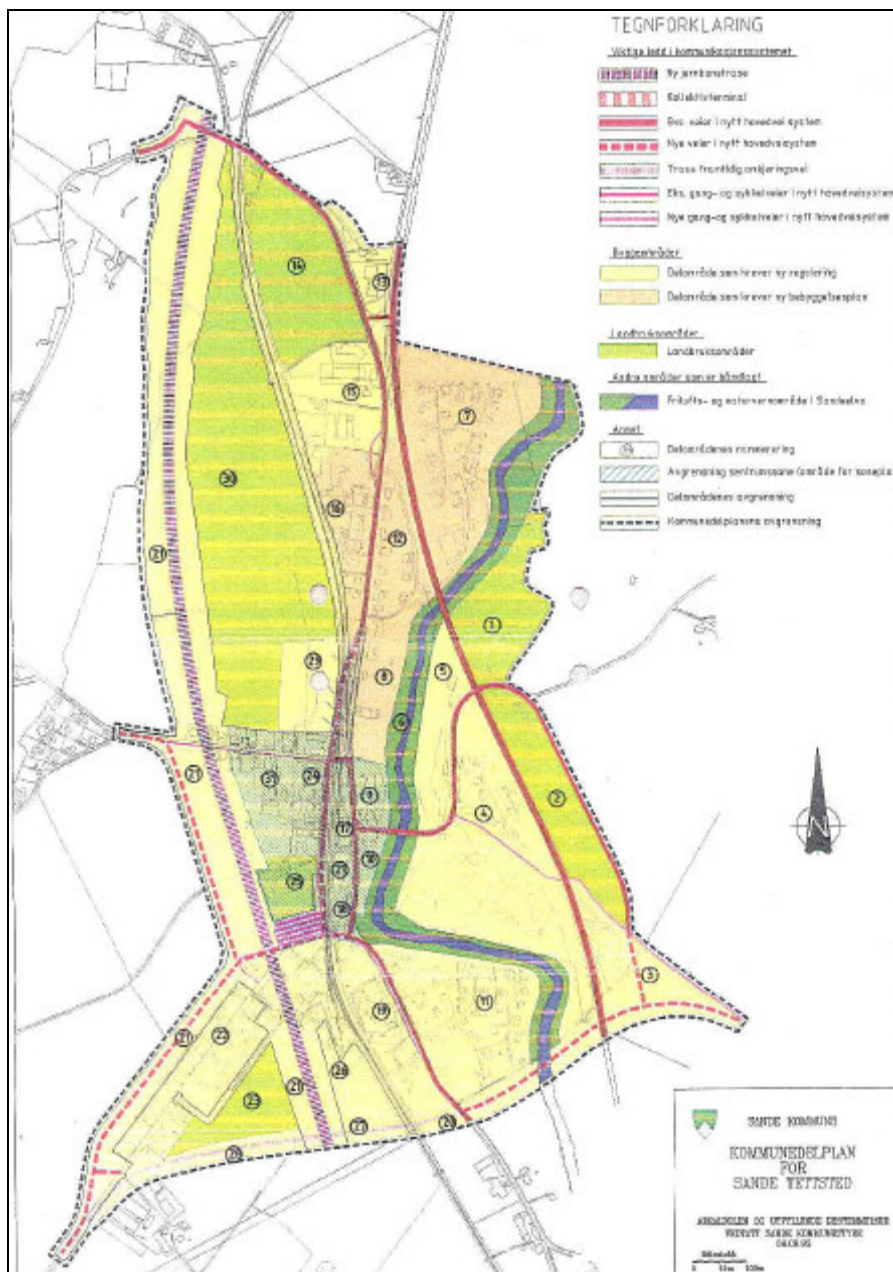
3.1 BYGGEOMRÅDER

Senterområde

Arealet avsatt til eksisterende senterområde omfatter Sande tettsted slik vi kjenner det i dag. Området er, med unntak av et område ved Sande kornmagasin, utbygget/tatt i bruk til sentrumsfunksjoner. Det er et klart politisk mål å befeste og videreutvikle Sande tettsted som kommunesenter og senter for handel og tjenesteyting. Det er kommunens ansvar at det finnes planer som ligger i forkant av utviklingen. Videre utvikling av dagens tettsted foreslås derfor avklart gjennom en revisjon av kommunedelplan for Sande tettsted vedtatt i 1995.

Kommunedelplanen av 1995 definerer grensen for Sande tettsted slik det går fram av kartet nedenfor. Innenfor planområdet er relativt store områder fortsatt disponert til landbruk. Det er naturlig å se disse som arealer for framtidig utvikling av tettstedet. Landbruksarealene nord for eksisterende senterområde (område 14 og 30 i kommunedelplanen) er i planen videreført som LNF-område, men er – på sikt - forutsatt omdisponert til framtidig senterområde. Omdisponering vil skje med bakgrunn i en revisjon av kommunedelplanen for Sande tettsted.

Kommunedelplan for Sande tettsted vedtatt 06.09.1995

**Boligbebyggelse**

Kort tid før forslag til kommuneplan for perioden 2003 – 2015 forelå, ble det klart at det tidligere industriområdet tilhørende Sande Paper Mill var kjøpt opp med tanke på utvikling av boligbebyggelse. Området ble lagt inn i planen men unntatt rettsvirkning. Siden den gang er ny reguleringsplan med hovedmål boligutvikling vedtatt av kommunestyret. Det legges opp til en utbygging med takt på ca. 100 boliger pr. år i 15 år.

Utbyggingen på Nordre Jarlsberg Brygge dekker i seg selv langt mer enn det som har vært normalt byggebehov de senere år. Det ligger også inne andre arealreserver i gjeldende kommuneplan.

I vedtatt planprogram, som fastsetter de tema som skal vektlegges i revisjonsarbeidet, ble det derfor lagt opp til at nye boligområder ikke skulle ha særlig fokus. Det er imidlertid innkommet mange forslag til nye områder for boligutvikling. Det kan være grunn til, slik det også er nevnt i planprogrammet, å vurdere om det skal legges til rette for noen nye boligområder med en annen, mindre tett utbygging enn tilfellet blir på Nordre Jarlsberg Brygge.

I Selvik-området vurderes det som nødvendig med utarbeidelse av en kommunedelplan for en mest mulig helhetlig og samordnet fastsetting av ønsket videre utvikling. Et viktig tema i dette planarbeidet vil være å se boligutviklingen i området i sammenheng og i et langsiktig perspektiv. Utviklingen av Selvikområdet og Sande tettsted henger nøye sammen og må i plansammenheng ses samlet. Dette krever en tett koordinering av arbeidet med kommunedelplanene for Selvik og Sande tettsted.

Sosial og teknisk infrastruktur i nordre del av kommunen er blitt vesentlig utbedret de senere år, sist med ferdigstilling av ny hovedkloakk på østsiden av bygda. Barneskolene på Kjeldås og Galleberg er vesentlig utvidet og opprustet. Dette gir grunn for å åpne for noe boligutvikling også i disse delene av kommunen. Det er imidlertid innkommet få innspill til nye boligområder i denne del av kommunen. Det er behov for en mer planmessig tilnærming til framtidig boligutvikling, særlig i nordre del av kommunen. Det foreslås derfor gjennomført en kartlegging av mulige nye arealer for boligbygging fram til neste rullering av kommuneplanen.

Ved sluttbehandlingen av planen i kommunestyret ble det vedtatt å ta inn to nye boligområder ved Fjellskarveien (område 26 og 27). Områdene var ikke med i høringsutkastet og er tatt inn uten rettsvirkning. Endelig vedtak om arealbruk vil skje etter at det er gjennomført separat offentlig ettersyn og høring for disse to områder.

Et område i Sandviken (område 24) er tatt med som vurderingsområde. Dette er en videreføring av gjeldende kommuneplan. Realisering av området må ses i sammenheng med et mulig felles utviklingsprosjekt med Svelvik kommune for området Mørkassel–Sandviken–Berger.

Et område mellom Selvik skole og Engebukta (Skauhagan) var tatt inn som boligområde i høringsutkastet til planen. Fylkesmannens miljøvernnavdeling har lagt ned innsigelse og området er tatt ut av planen.

For øvrig foreslås området avsatt til eksisterende fritidsbebyggelse i Orevika omdisponert til boligformål, ut fra at området i all hovedsak er bebygd med helårsboliger.

Konkret omtale av forslagene til nye områder for boligbebyggelse fremgår nedenfor:

Dunihagen: Det foreligger flere innspill til utvidelser av Dunihagen boligfelt. Dunihagen ligger innenfor det definerte langsiktige utbyggingsmønsteret. Mest aktuelt synes utvidelse av en boligrekke mot sydøst og det tidligere tunet på en liten beskåret landbrukseiendom (benevnt "Kråkeberget"), bl.a. ut fra at utbygging her ikke belaster eksisterende boligområde med ytterligere gjennomgangstrafikk. Ellers er et skogbevokst, sydøstvendt område nord for Dunikroken egnet i forhold til jordvern hensyn.

Nordre Sande: Her foreligger det få innspill. Tre mindre områder foreslås omdisponert. Dette gjelder ett mindre område på Rølles, ett lite øverst i Klevjerhagen og ett nær Galleberg skole.

Ellers er fortetting innenfor de allerede utbygde områdene fortsatt et mål for kommunen. Fortetting kan skje ved bygging på ledige arealer i byggeområdene, som fortetting på lavt utnyttede tomter eller som konvertering fra annen bruk (hytter i boligområde). Ønsket om fortetting må balanseres mot behovet for utendørs oppholdsarealer, lekearealer og tilgang til fri- og friluftsområder. Det er ikke foretatt noen registrering av potensialet for fortetting innenfor de ulike byggeområdene.

Områdene som har ligget inne som planlagte boligområder i planen 2003-2015, videreføres. Dette gjelder tidligere Sando pukkverk, et område på Bekke, øvre del av Killingdalsåsen og arealer på Ekeberg (øst for kalksteinsbruddet og på Kløvstad). Området unntatt fra rettsvirkning (grunnet innsigelse) i Lundeby, er delvis klarert og regulert til boligformål. Arealet øst for Lundebyveien tilbakeføres til LNF-område.

Planlagte boligområder i arealdelen 2007 - 2019			
Omr. Nr.	Betegnelse	Ant. daa	1,6 bolig/daa
Kjeldås skole			
1	Klevjerhagen	2	3
2	Kløvstad	17	27
4	Ekeberg	30	48
5	Lundeby	28	5
6	Rølleshaugen	5	8
Sum:		82	91
Galleberg skole			
8	Galleberg (Myre)	4	6
Sum:		4	6
Haga skole			
13	Dunihagen (Bjørløw)	12	19
14	Dunihagen (Kråkeberget)	8	13
16	Dunihagen (Berger)	10	16
Sum:		30	48
Selvik skole			
18	Nordre Jarlsberg Brygge	250	*1600
19	Killingdalsåsen	86	138
20	Bekke	40	64
22	Sando pukkverk	81	*150
Sum:		457	1952
Sum totalt:		573	2097

* Foreløpige planer, og ikke 1,6 boliger pr. daa, er benyttet som grunnlag for å anslå antall boenheter.

Næringsområder

Det foreligger pr. i dag ingen ledige, etableringsklare næringsarealer i kommunen. De regulerte, eller på annen måte etablerte, områdene er bebygd og i full bruk, med den følge at nye interessenter som ønsker å etablere bedrift i kommunen må initiere en full planprosess der utfallet til dels er uforutsigbart.

I kommuneplanens arealdel 2003-2015 er tre ubebygde arealer avsatt til områder for planlagt næringsvirksomhet. Det nedlagte kalksteinsbruddet på Kjeldås på ca. 20 daa, er under regulering. Et område på Galleberg på ca. 30 daa, er regulert til industri, men det må utarbeides bebyggelsesplan før utbygging kan finne sted. Klokkejordet, også på ca. 30 daa, er uregulert. Grunneier har startet forarbeid med sikte på regulering, bl.a. mulighetene for dispensasjon fra de alminnelige byggegrenser mot riks- og fylkesvei som begrenser utnyttelsen av området.

Eksisterende næringsområder består hovedsakelig av mindre arealer. Arealene ligger spredt og er lokalisert nær boligbebyggelsen. Slike arealer er generelt egnet for mindre virksomheter som genererer lite støy og annen forurensning.

God tilgang på varierte næringsarealer er en viktig forutsetning for å realisere de politiske mål for lokal næringsutvikling og utvikling av lokalsamfunnet som helhet. Hvilke behov som oppstår på lengre sikt er vanskelig å forutsi i detalj. Det vurderes som mest aktuelt og hensiktsmessig å legge til rette for to ulike lokalitetstyper:

- Randsone-lokalitet: sentrumsnært område egnet for handel med plasskrevende varer og virksomheter relatert til dette (produksjon, vedlikehold o.l.).
- Industrilokalitet: større område med utvidelsespotensiale som er egnet for tyngre industrivirksomhet med hensyn til transport, støy og annen forurensning.

Klokkejordet utgjør en typisk randsone-lokalitet, men har sine begrensninger med hensyn til utforming. Det er i dag noe næringsvirksomhet i form av industri og verksted, henholdsvis syd og nord for sentrum. Lokalitetene i syd ligger nær boligområde og sykehjem og uten utvidelsesareal. I nord støter eksisterende næringsdrift mot dyrket mark, uten særlige konflikter i forhold til annen arealbruk.

Grunneierne har fremmet ønske om å legge ut ca. 70 daa til næring på Gunnestad (nord for Shell-stasjonen). Området har meget god tilgjengelighet, med umiddelbar nærhet til Gamle Sørlandske (Rv 313), gangavstand fra sentrum og god kollektivbetjening. Øvrig teknisk infrastruktur er også godt tilrettelagt. Området er dyrket mark og fylkeslandbruksstyret har lagt ned innsigelse til omdisponering til næringsformål. Gjennom megling er det oppnådd enighet om omdisponering av et areal på 25 daa. Del av området, en stripe mot riksveien med bredde ca. 50 meter, ligger i kartlagt kvikkleireområde med høy faregrad/risiko for skred. Grundige grunnundersøkelser i området, og evt. avbøtende tiltak, må derfor gjennomføres før området kan bygges ut. Vurdert ut fra behov for et sentrumsnært næringsområde, anses området som en godt egnet lokalitet (jfr. kriterier i Fylkesdelplan for etablering av kjøpesentre og sentrumsutvikling i Vestfold), og arealet legges ut til lettere og serviceorientert næringsvirksomhet. Endelig bruk av området defineres nærmere i reguleringsplan.

Sentrumsnære næringsarealer er mindre egnet for (tyngre) industrivirksomhet. Forespeilet befolkningsvekst i kommunen kommende år vil naturlig gi økt etterspørsel etter arbeid i distriktet. Dersom antallet utpendlere ikke skal øke, må det etableres flere arbeidsplasser i kommunen. Det å kunne tilby areal til bedrifter som ønsker å drive virksomhet er en

forutsetning for å få dette til. Et fortrinn vil videre være at området ligger nært/med god adkomst til E18. To foreslåtte områder er nærmere vurdert og drøftet med regionale myndigheter: Hanekleiva og Bergsenga.

Nordre Vestfold Næringsutvikling foreslo utvikling av et større område øst for Hanekleivveien (Rv 319) på eiendommen Stokke Mellom. Området i Hanekleiva vurderes generelt som en gunstig næringslokalitet ut fra kombinasjonen nærhet til E-18 og liten konflikt med andre arealinteresser. Utfordringer består i manglende teknisk infrastruktur (vann og avløp), at veien Hanekleiva er stedvis bratt og uoversiktlig og vilttrekk (viktig trekkområde for elg).

Grunneier ser det generelt som lite ønskelig å omdisponere deler av sin landbrukseiendom til næringsformål, og særlig gjelder dette det foreslåtte området, som delvis er dyrket opp. Noe mindre negativt anses omdisponering av areal vest for Hanekleivveien, hvor det tidligere bl.a. var opparbeidet en lysløype. De flatere deler av dette området utgjør et areal på ca. 100 daa, som er skogbevokst og ikke dyrket opp. Regionale myndigheter er positive til etablering av næringsområde i Hanekleiva. Statens vegvesen la opprinnelig ned innsigelse. Innsigelsen ble trukket under megling og området legges ut til tyngre og arealkrevende næringsvirksomhet.

Et større område på Bergsenga, ca. 150 daa, ble båndlagt med sikte på regulering til økologisk næringsvirksomhet i kommuneplanen 2003-2015. De opprinnelige planer for området er ikke lenger aktuelle. Grunneier har fremmet ønske om å få lagt ut det samme området til ordinær næringsutvikling. Fylkeslandbruksstyret og Statens vegvesen la ned innsigelse. Innsigelsene er fastholdt ved megling og området er tatt ut av planen. Vestfold fylkeskommune og fylkesmannens miljøvernnavdeling varsler innsigelse dersom området ønskes benyttet til handelsvirksomhet. I forbindelse med eventuell utvikling av et større regionalt næringsområde vil det være aktuelt å vurdere mulighetene i områder som er geografisk knyttet til avkjøringen fra E18 ved Bergsenga. Området kan ha stort potensial på sikt.

Videre foreslås tidligere Ekeli gartneri ved Dunihaen omdisponert til næringsformål.

Planlagte næringsområder i arealdelen 2007 - 2019			
Omr. nr.	Navn/betegnelse	Ant. daa	Gjeldende planstatus
11	Gunnestad	25	Uregulert (LNF)
15	Dunihaen (Ekeli)	6	Regulert til jordbruk
17	Hanekleiva	100	Uregulert (LNF)
3	Kjeldås/Ekeberg *)	30	Under regulering
9	Galleberg *)	30	Regulert – krav bebyggelsesplan
12	Klokkerjordet *)	40	Uregulert – planlagt næring

*) Disse områder er disponert til næringsformål i gjeldende kommuneplan 2003-2015.

Fritidsbebyggelse

Kommunen har, og har lenge hatt, en restriktiv politikk med hensyn til nyetablering og utvidelser av fritidsbebyggelse. Åpning for å tillate fortetting innenfor eksisterende hytteområder og størrelsesbegrensning på 100 m² (samlet bruksareal) i områder avsatt til eksisterende fritidsbebyggelse, inntatt ved forrige rullering, vurderes å fungere godt og videreføres.

Prinsipielt bør det for øvrig ikke legges ut nye sjønære arealer for verken hytte- eller boligbygging, av hensyn til å opprettholde de åpne arealer som finnes for allmenn ferdsel og opphold.

Det er innsendt forslag om omdisponering av LNF-arealer, dels LNF-strandsone, på Kverntangen, Bjerkøya og Holm, til byggeområde for fritidsbebyggelse. Med hensyn til andre interesser, særlig friluft, naturverdier og landskapsbilde, vurderes det ikke som hensiktsmessig å omdisponere noen av disse arealene.

Det er fremmet ønske om at deler av arealet avsatt til ny boligbebyggelse i gjeldende kommuneplan på Bekke (Apalløkka) omdisponeres til område for ny fritidsbebyggelse. Området er på ca. 4 daa og grenser mot eksisterende fritidsbebyggelse langs Sandebuktveien. Videre ønskes et område i Orevika på ca. 50 daa som i gjeldende kommuneplan er satt av som område for eksisterende fritidsbebyggelse, omdisponert til område for eksisterende boligbebyggelse. Eksisterende bebyggelse i området utgjøres i dag hovedsakelig av helårsboliger. Ytterligere utbygging i området forutsetter uansett utarbeidelse av reguleringsplan. Omsøkte omdisponeringer vurderes som tilrådelig og er innarbeidet i planen.

Et område på ca. 140 daa ved Kalmovannet ble ved forrige rullering satt av som område for framtidig fritidsbebyggelse. Området ble opprettholdt i høringsutkastet, men tatt ut ved kommunestyrets endelige behandling.

Offentlig bebyggelse

Skole:

Avsatt areal nord for Sande videregående skole er i all hovedsak benyttet til anleggelse av kunstgressbane. Det foreligger for øvrig ingen konkrete planer for utvidelse av skolen/skoleområdet, og det avsettes derfor ikke ytterligere arealer.

For området rundt Selvik skole er det vedtatt en reguleringsplan som legger til rette for nødvendig utvidelse av skolen i overskuelig fremtid. Skolen er tenkt trinnvis utvidet, der fremdriften i stor grad vil bero på utbyggingstakten på NJB.

Videre er Galleberg skole utvidet innenfor området avsatt til offentlig bebyggelse. Det vurderes ikke å være behov for ytterligere utvidelser verken her eller på Kjeldås i overskuelig fremtid, jfr. langsiktig utbyggingsmønster.

Kapasiteten både på Haga skole og ungdomsskolen er i dag begrenset, og det er også utvidelsesmulighetene. Det er derfor store muligheter for at det vil oppstå behov for nye skolearealer, særlig i forhold til ungdomstrinnet, i løpet av planperioden. Eventuelle behov forutsettes vurdert nærmere i forbindelse med revisjon/utarbeidelse av kommunedelplan for sentrum.

Barnehage:

Det er nylig inngått avtale med utbyggerne på NJB om etablering av ny kommunal barnehage innenfor regulert område. Ut over dette er det ikke registrert arealbehov knyttet til barnehage.

Bo- og servicesenter/sykehjem:

Området regulert til offentlig formål syd for sentrum er allerede nær fullt utbygd. Behov og lokalisering forutsettes vurdert nærmere i forbindelse med kommunedelplan for tettstedet.

Bibliotek:

Av annen offentlig bebyggelse sees det primært etter lokalitet for nytt bibliotek. Behov og lokalisering forutsettes vurdert nærmere i forbindelse med kommunedelplan.

Friområder**Sikrede friområder/friluftsområder:**

Det er sikret en rekke større og mindre sjønære arealer til friluftformål. De viktigste områder i kommunalt og/eller statlig eie er Hovet, Sandvika, Hagasand, Skøytebrygga, Kommersøya, Gåserumpa, Lersbryggen/Kverntangen. Regulerte friområder i privat eie finnes på Bekkestranda, Lersbryggen/Kverntangen og Skjervik. Flere av disse er sikret gjennom leieavtaler.

Etter initiativ fra Sande kommune har Staten v/DN nylig ervervet et strandområde på 10 daa på Skjervik. Dette muliggjør utvikling av et større, attraktivt friområde også på vestsiden av bukta.

Golfbane:

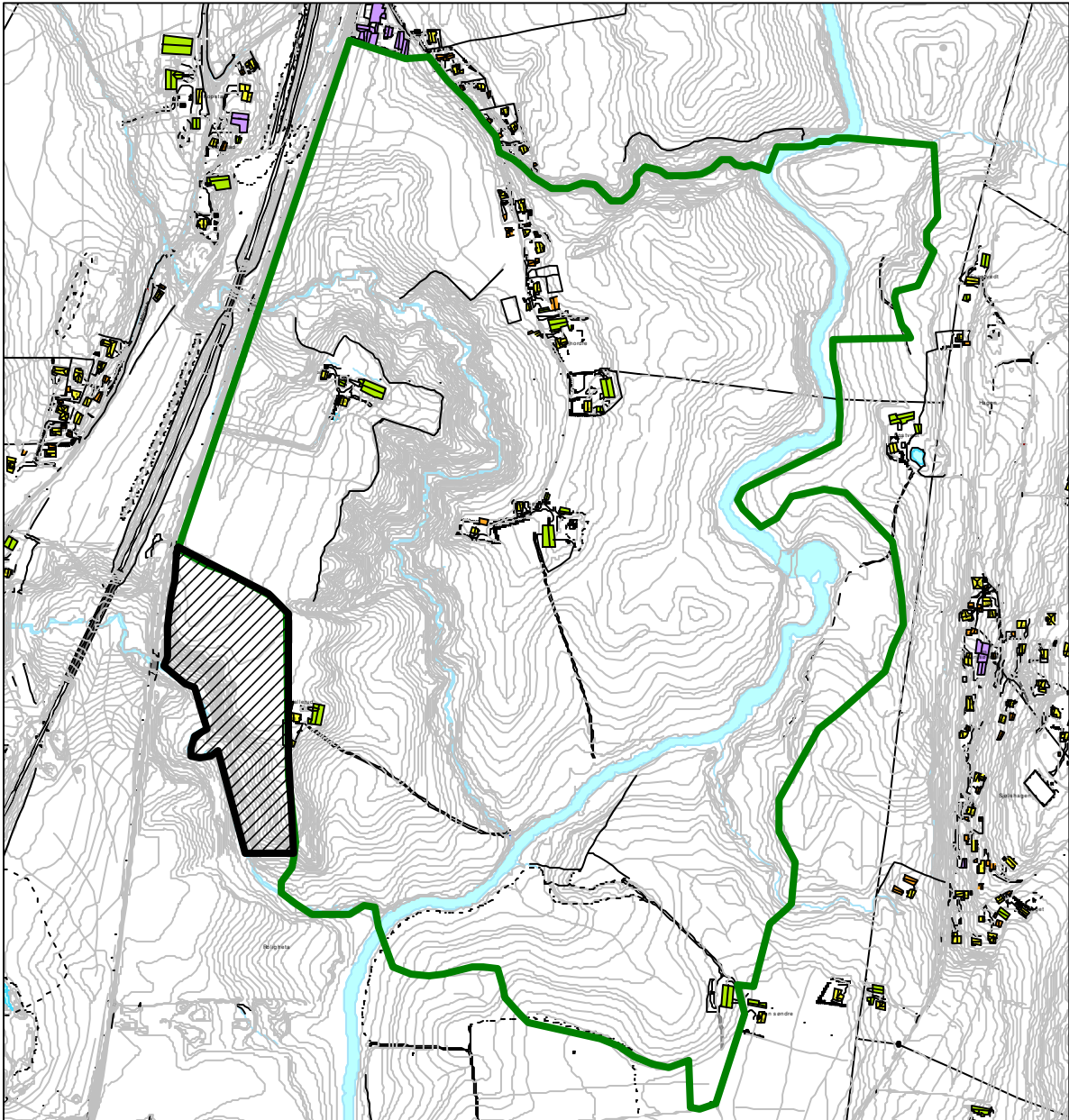
Et areal med størrelse på noe over 1000 daa på Gran-Rud ble båndlagt med sikte på regulering til "Spesialområde - 18-hulls golfbane" ved foregående kommuneplanrevisjonen. Siden da er arealet regulert, og området dermed klarert for videre utvikling. Endret ønske for lokalisering av klubbhus, har medført ønske om noe justering av planavgrensningen.

Del av landbrukseiendommen Holsrud på ca. 38 daa beliggende mellom adkomstveien til gårdstunet og Brubakkelva, ønskes innlemmet i område for golfbane. Sande Golfklubb opplyser at det foreligger leieavtale med grunneier. Planen er at innlemmelse av dette arealet frigjør et areal på ca. 70 daa regulert til golf på øst for Bremsa (mellom Gransbekken og Fosstvedtfossen) slik at noe mindre landbruksareal totalt sett tas i bruk til golf. Det tas nærmere stilling til detaljer i omdisponeringene etter særskilt søknad/plan.

Kommunikasjonssystemet

Det legges opp til etablering av varig gangforbindelse over jordet mellom Dunihaugen boligfelt og Sande videregående skole/Sandehallen, i tråd med forslag fra grunneiere.

Videre bør gang- og sykkelveien mellom Kjeldås skole og Ekeberg boligområde forlenges videre langs Lærumveien.



Areal markert med skravur i sørvest inntas i område for golfbane, mens arealer øst for elva uttas (linje viser avgrensning av båndlagt område i gjeldende plan).

3.2 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (LNF)

Områder med meget sterke landbruksinteresser er illustrert som egen sone på plankartet.

Strandsonen / 100-metersbeltet

Avgrensningen av strandsonen er basert på kriterier nedfelt i rikspolitiske retningslinjer for Oslofjorden, og er ikke sammenfallende med 100-metersbeltet langs sjøen (plan- og bygningsloven § 17-2). Landarealene som ligger innenfor strandsonen er lagt ut som LNF-område på plankartet. Selve arealbruksformålet "LNF" gir et sterkt vern, da alle tiltak som ikke faller inn under formålet (landbruks- eller friluftslivsbasert) forutsetter dispensasjon.

En fortsatt streng holdning til dispensasjoner i strandsonen er et mål for kommunen. Dersom det gis dispensasjon for utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse, skal samlet bruksareal ikke overstige 70 m².

I tillegg til å sikre ferdsel langs med strandområdene er det også viktig å sikre tilgang ned til sjøen. Det gjøres derfor noen mindre endringer i form av å begrense byggeområder rundt eksisterende sjønær bebyggelse, for å forhindre forventning om mulighet for ytterligere bygging i strandsonen.

Områder for spredt boligbebyggelse

Kommunen har en restriktiv holdning til spredt boligbygging i landbruks-, natur- og friluftsområdene. Det foreslås ikke nye områder for spredt boligbygging. Et område på ca. 13 daa hvor det kan tillates 3 frittliggende eneboliger tatt inn i gjeldende kommuneplan (område 7) er videreført. Området ligger like vest for E18 ved Hallan. I bestemmelsene er det stilt krav om bebyggelsesplan før utbygging. I forbindelse med planarbeidet må støyforholdene utredes.

Områder for spredt fritidsbebyggelse

I enkelte sjøvendte områder bakenfor strandsonen, som naturlig faller inn under ”åpne områder” slik disse er definert i rikspolitiske retningslinjer, ligger det en god del hytter. Dette gjelder særlig i området fra Mørkassel til Hagasand. Ved forrige kommuneplanrevisjon ble disse områdene forsøkt avgrenset og avsatt til LNF-område for spredt fritidsbebyggelse. Det tillates ikke ny hyttebebyggelse innenfor området, men eksisterende bebyggelse kan utvides til maks. 100 m².

Den mer tettbebygde delen av Killingholmen er avsatt til samme formål, men med maks hyttestørrelse på 70 m².

3.3 OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING

Hanekleiva pukkverk ble tillatt utvidet ved vedtak av ny reguleringsplan i kommunestyret 27.10.2004. Planen åpner for en utvidelse med ca. 22 daa mot syd og vest. Utvidelsen innebærer mulighet for uttak av anslagsvis 1,1 mill. tonn stein, og muliggjør drift fram til år 2012.

Vinteren 2007 ble det fremmet forslag om ytterligere utvidelse i form av kraterbrudd. Planlagt uttak er anslått til 4 mill. m³ fast fjell over en periode av 20 år. I forslaget åpnes det samtidig for å frigjøre ca. 20 daa til annen næringsvirksomhet i det ytre ferdigstilte bruddområdet. Av tidshensyn må dette innspillet vurderes særskilt i egen prosess utenfor arbeidet med rulleringen kommuneplanen.

3.4 VERNEDE OMRÅDER

Bjerkøya (søndre del), Killingholmen (søndre del) og Gåserumpa (hele øya) er tidligere fredet som naturreservater. I ny verneplan for Oslofjorden vedtatt i statsråd 30.06.2006 (delplan Vestfold) er følgende to områder i Sande fredet:

- Kommersøya (hoveddelen av øya er fredet som naturreservat)
- Sandebukta (indre del er fredet som landskapsvernområde).

I tillegg er Bekkeskjæret foreslått fredet som naturreservat. Fredningsvedtak vil bli fattet på et litt senere tidspunkt sammen med andre sjøfuglreservater i Vestfold.

Avgrensningen av områdene fremgår av arealplankartet. Det er fastsatt særskilte vernebestemmelser for de enkelte områder.

Presteseter naturreservat:

Et skogsområde på 3194 daa, hovedsakelig beliggende i Sande (en del i Hof) ble vernet som naturreservat ved kgl. res. av 10.06.2005. Formålet med fredningen er å bevare et skogsområde som økosystem med alt naturlig plante- og dyreliv. Dette er den eneste større, kjente forekomsten av gammel granskog i Vestfold, og har en særskilt vitenskapelig verdi ved at det finnes granskog på høg bonitet med innslag av edelløvskog med en del grove trær, samt at området har en rik lavflora med flere kontinuitets- og fuktighetskrevede arter.

Fra før er skogsområder ved Svartevann/Siljukollen, Montebello øst, Holtanåsen og Uldrevann nord administrativt vernet.

3.5 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

Småbåtanlegg

Strandsonen er under stadig økende press både i forhold til utbygging på land og ulike tiltak, med til dels ekskluderende virkning, i sjø. Tradisjonelt har båtetter i Sandebukta blitt benyttet i form av eget, separat "anlegg" for den enkelte rettighetshaver (enkelt-/småbrygger, påle e.l.). Båtene har dermed ligget spredt ut langs store deler av bukta. I forhold til annen bruk, herunder særlig bading, medfører en slik organisering, eller mangel på sådan, økt fare for brukerkonflikter etter hvert som antall brukere øker. Kommunen ser det derfor som viktig å stimulere til samlokalisering av båtrettshaverne i større bryggeanlegg. Et slikt arbeid pågår, med hjemmel i reguleringsplan, langs Bekkestranda.

Etterspørselen etter båt plasser fra nye brukere er stort. De senere år er det lagt til rette for et begrenset antall nye plasser i anleggene ved Bjerkøymoloen og på Bekkestranda. Av langt større betydning og omfang er imidlertid planlagt småbåthavn på Nordre Jarlsberg Brygge (NJB). Vedtatt reguleringsplan åpner for et anlegg med inntil 1000 båt plasser. Endelig utforming og omfang skal fastsettes gjennom særskilt bebyggelsesplan.

Båthavna på NJB skal hovedsakelig betjene beboerne på området når dette er bygd ut i sin helhet. Det ligger imidlertid an til at båtanlegget bygges ut i en hurtigere takt enn boligbyggingen, slik at en del båt plasser kan leies ut til andre interessenter på midlertidig basis. Dette vil kunne demme opp for noe av dagens etterspørsel.

Ved vurdering av etablering av ytterligere båt plasser/-anlegg, bør det særlig tas stilling til:

- Behov
Skal kommunen tilstrebe å dekke behovet til innbyggere, innbyggerne og hytteeierne, eller også kunne tilby båt plass til interessenter utenfor kommunen?
- Belastning
Foruten økt ferdsel på land og i sjø lokalt der anlegget etableres/utvides, innebærer flere båt brukere økt tilstrømning til strandarealer på fastlandet og til øyene som kun er tilgjengelig sjøveien. Belastningen av økt båtferdsel vil være størst på øyarealene, der tilgjengeligheten tidligere har utgjort den begrensende faktor.

Det er vanskelig å fremskaffe noe fullgodt anslag over etterspørselen etter båtplasser. Spørreundersøkelse gjennomført av NJB tilsier et behov på ca. 180 nye båtplasser for kommunens innbyggere. Det synes imidlertid å være en økt interesse for båtplass i Sandebukta fra beboere utenfor kommunen, særlig i Drammensdistriktet. Samtidig er det i dag heller ikke båtplass til alle hytteeierne i kommunen. Så lenge etablering av båtanlegg foregår i privat regi, er det problematisk å detaljregulere hvilke brukere som får plass i anlegget. Forsikring om at eksisterende rettighetshavere skal inn i fellesanlegget kan gjøres gjennom reguleringsplan, mens det for øvrig er grunneier/anleggseier som fordeler/tildeler øvrige plasser.

Ved vurdering av lokalisering av småbåtanlegg bør det særlig tas hensyn til følgende:

- *Graden av konflikt med andre brukerinteresser.* Konfliktpotensialet er gjerne størst i forhold til badende. En klar differensiering mellom områder for båttrafikk og badeliv er derfor viktig. Ellers kan et område inneha andre verdier som er lite forenlig/uforenlig med intensiv båttaktivitet. Indre del av Sandebukta er avsatt som landskapsvernområde i verneplan for Oslofjorden, samtidig som store deler av Kommersøya og Gåserumpa, samt Bekkeskjæret, er fredete naturreservateter. Nærhet til, og dels innlemming i, landskapsvernområdet, foruten relativt hyppig mudringsbehov, gjør at etablering av ytterligere båtplasser i indre del av Sandebukta vurderes som lite hensiktsmessig. Positiv effekt med hensyn til mulig redusert avstand (reduert transportbehov mellom hus/hytte og båt), oppveies ikke av ulempen med ytterligere båttrafikk, i form av transport til og fra områder lenger ut i fjorden, i verdifulle deler av Sandebukta (store verne- og andre brukerinteresser: bading og annen rekreasjon). For øvrig er det lite heldig å etablere nye båtanlegg eller tillate byggetiltak som ikke tjener allmenne interesser, i strandområder regulert til eller på annen måte sikret som friområde for allmennheten, ut fra at det allerede er knapphet på slike arealer.
- *Løsning for tilhørende funksjoner.* Enhver båthavn bør ha et parkeringsareal for brukerne. Parkeringsplassen bør være dimensjonert slik at det rommer biloppstillingsplasser for minimum 1/3 av antall båtplasser. Parkeringsarealet bør, av estetiske/landskapsvisuelle hensyn, lokaliseres slik at det er lite eksponert mot sjøen. Videre bør mulige lokaliteter for båttopplag vurderes.

For noen av de eksisterende båtanleggene i kommunen er de tilhørende funksjonene dårlig ivaretatt. I utgangspunktet bør en helhetlig løsning søkes gjennom utarbeidelse av reguleringsplan, men kommunen ønsker å være imøtekommende med hensyn til vurdering av enkelttiltak dersom fordelene for grunneier står i misforhold til kostnadene med planarbeidet.

4. OVERORDNEDE FØRINGER

St.meld. nr. 29 (1996-97) ”Regional planlegging og arealpolitikk”.

Stortingsmeldingen om regional planlegging og arealpolitikk signaliserer et ønske om å prioritere overordnet planlegging, for bedre forvaltning av arealressursene. Det pekes på at Norge har en lav befolkningstetthet, samtidig som bare 4 % av arealene i landet er dyrbar mark. Mesteparten av våre utbygde områder er konsentrert rundt den dyrkbare mark, og skaper konflikter mellom ytterligere konsentrasjon og jordvern. Det legges vekt på en mer strategisk innrettet areal- og transportplanlegging slik at alternative areal- og transportstrategier på et tidlig tidspunkt vil kunne bidra til økt kvalitet og effektivitet i planprosessene og gi et bedre grunnlag for politisk avveining og vedtak. Følgende politiske premisser skal tillegges større vekt i planleggingen:

- hensynet til biologisk mangfold
- hensynet til utbyggingspolitikk og transportsystem
- hensynet til jordvern
- hensynet til estetikk og landskapsbilde
- hensynet til funksjonshemmede

RPR for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen (T-4/93)

Retningslinjene tar sikte på å avklare hvilke områder langs kysten som skal vies særlig oppmerksomhet ved arealplanleggingen. Hensikten er å sikre at hensynet til allmenn ferdsel og vern av naturområder ivaretas på en bedre måte.

RPR for samordnet areal- og transportplanlegging (T-5/93)

Retningslinjene tar sikte på:

- Redegjøre for nasjonale mål av betydning for areal- og transportplanlegging.
- Klargjøre viktige prinsipper for hva som bør vektlegges i planleggingen.
- Peke på samarbeidsbehov og ansvar for gjennomføringen.

Arealbruk og transportsystem skal utvikles slik at de fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, med miljømessige gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljø, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Fortetting og arealøkonomisering, knutepunktsutvikling og senterutvikling i forbindelse med videre utbygging (bolig og næring) og relatert til transportplanlegging understrekes som særlig viktig. Det skal legges til grunn et langsiktig bærekraftig perspektiv i planleggingen samt gode regionale helhetsløsninger på tvers av kommunegrensene.

RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (T-1/95)

Retningslinjene tar sikte på at barn og unges interesser blir bedre ivaretatt i planleggingen av det fysiske miljø. På kommunenivå innebærer dette at barn og unge blir delaktige i planprosesser og får mulighet til å uttale seg. Arealer og anlegg skal sikres mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det tilrettelegges store nok og egnede arealer for lek og utfoldelse. Kommunene henstilles om å vurdere konsekvenser for barn og unge og innarbeide mål for styrking av oppvekstvilkår i kommuneplanarbeidet. Eventuelle interessekonflikter som følge av fortetting og arealøkonomisering må komme barn og unge til gode.

FYLKESPLAN FOR VESTFOLD 2006 – 2009 (vedtatt 20. juni 2006)**- Regional utviklingsstrategi Vestfold: Vestfold i en bærekraftig vinnerregion**

Hovedmål og tiltak fra fylkesplanen som gir føringer for arealplanleggingen i kommunene er gjengitt nedenfor.

Overordnede mål for den regionale utviklingsstrategien

- Oppnå bedre balanse i arbeidsmarkedet, med et bredt arbeidsplasstilbud som omfatter virksomheter med suksess i en globalisert, kunnskapsbasert økonomi.
- Bevare natur- og kulturmiljøkvaliteter som grunnlag for bosetting, identitet, rekreasjon, attraksjon og næringsvirksomhet.
- Bedre folkehelse gjennom et styrket velferdsgrunnlag og jevnere sosial fordeling.
- Lykkes med å bli en del av en bærekraftig vinnerregion.

Særskilte forhold som skal vektlegges i arealforvaltningen for å nå målene:

- Grunnlaget for en best mulig disponering av Vestfolds verdifulle arealer skal legges gjennom et partnerskapsbasert arbeid med en regional arealplan. Planen skal bl.a. ha retningslinjer for lokalisering av regionale utbyggingsområder, den skal identifisere regionale områder som bør skjermes for utbygging, samt angi hovedlinjene for utbygging av infrastruktur.
- Samarbeidet om forvaltningen av kystsonen som er nedfelt i fylkesdelplanen videreføres og forsterkes gjennom en partnerskapsbasert revisjon. Vestfolds lille grønne, som er en håndbok for samhandling i arealforvaltningen, samt systemet med kommuneplanavtaler, videreføres. Eksisterende møteplasser skal utvides til å bli politiske verksteder på tvers av forvaltningsområdene.
- Hensynet til jordvernet skal veie tungt i arealpolitikken, men må balanseres mot hensynet til å skape tette og miljøvennlige bo- og arbeidsområder og hensynet til at verdifulle og karakteristiske landskapstrekk ikke ødelegges.
- Gjennom fylkesdelplanen for bevaring av kulturminner skal det utvikles et strategisk samarbeid om kulturminner, kulturmiljøer og –landskap, som gir langsiktige og forutsigbare rammer for forvaltningen.
- Fremme miljøvennlig transport gjennom bl.a. styrket kollektivtilbud, tilrettelegging for gående og syklende og redusert bilbruk. Dette kan bidra til bl.a. bedret luftkvalitet i oppvekstmiljøer, redusert klimautslipp og bedre økonomisering med verdifulle arealer. Gjennom samordnet areal- og transportplanlegging skal det siktes mot å bremse vekst i transportbehov og energibruk knyttet til transport.

Bærekraftig energi

Vestfold skal være et foregangsfylke når det gjelder energiforbruk pr. innbygger, andel av forbruket som dekkes av fornybar energi og utslipp av klimagasser.

Utnyttelse av lokale energiressurser skal prioriteres, bl.a. bruk av bioenergi, avfall og spillvarme.

Vestfold Energiforum som regionalt partnerskap for miljøvennlig energibruk skal videreutvikles. Gjennom informasjon, kompetansedeling og prosjektgjennomføring skal den enkelte aktør bidra til å nå målet om Vestfold som et foregangsfylke.

FYLKESDELPLAN FOR SAMORDNET AREALBRUK OG TRANSPORTSYSTEM (vedtatt 27. april 1999)

Formålet med ”Fylkesdelplan for samordnet arealbruk og transportsystem” har vært å:

- bidra til mer miljøvennlige utbyggingsmønstre og redusert bilbasert transportarbeid (med transportarbeid menes her omfanget av motorisert transport, hovedsakelig privatbil, men også energiineffektive busser og deler av veibasert godstransport)
- øke kollektivandel og fordeling av transportmiddelbruk til sykkel- og gåalternativer hvor dette er mulig
- konsentrere ny utbygging til knutepunkter (aktivitets- og transportknuter)
- styrke samordningen av både utbyggings- og transportplanleggingen ut fra en regional fortolkning.

Visjon Vestfold 2020

Vestfold fylke har konsentrerte miljøvennlige byer og tettsteder med brede servicetilbud, et fullgodt kollektivtilbud og korte avstander til natur- og friluftsområder.

Hovedmål 1:

Veksten i det samlede transportarbeidet skal reduseres og i størst mulig grad skje ved miljøvennlige transportløsninger.

Hovedmål 2:

Forbruk av verdifulle landbruks-, natur- og friluftsområder til utbyggingsformål begrenses til et minimum.

Hovedmål 3:

Regionale knutepunkter i indre Vestfold styrkes for å redusere arealpresset i kystsonen (øst for E-18).

Hovedmål 4:

Byer og tettsteder skal ha konsentrerte utbyggingsmønstre med korte avstander til daglige gjøremål innbefattet arbeid og servicefunksjoner, kollektive transportforbindelser samt natur- og friluftsområder.

FYLKESDELPLAN FOR KYSTSONEN I VESTFOLD (vedtatt 12. juni 2002)

Hensikten med planen:

1. Etablere en felles forståelse av dagens situasjon og viktige problemstillinger i forvaltningen av kystsonen.
2. Komme fram til felles målsetninger og retningslinjer for arealbruken i kystsonen.
3. Fastsette krav til vurderinger som skal gjøres før vedtak om byggetillatelse, dispensasjon, reguleringsplan eller andre inngrep i kystsonen fattes.
4. Etablere enighet om rollefordeling og virkemidler i kystsoneforvaltningen i Vestfold.
5. Foreslå en rekke tiltak som enten gjennomføres i fylkeskommunens/fylkesmannens regi eller som andre aktører stimuleres til / oppfordres til å gjennomføre.

Hovedmål:

Vestfoldkystens natur-, kultur-, nærings- og rekreasjonsverdier skal utvikles til beste for befolkningen i Vestfold og tilreisende. Utviklingen av Vestfold som "det gode bosted", identitetsskapning og opplevelse skal være vesentlig i en slik utvikling.

Overordnede prinsipper:

- Kystsonen skal vernes og brukes i et bærekraftig perspektiv
- Allmennhetens tilgjengelighet til kystsonen skal forbedres i forhold til dagens nivå
- Grunneiere i kystsonen skal føle trygghet i forhold til egen eiendom
- Arealforvaltningen i kystsonen skal baseres på "føre-var"-prinsippet
- Livskvalitet og opplevelsesverdi til de som oppholder seg og ferdes i kystsonen skal være sentral i utviklingen av kystsonen i Vestfold
- Forvaltningen av kystsonen skal være helhetlig og samordnet

Planen vil være det regionale nivåets utgangspunkt for all dialog med kommunene når det gjelder kystsonen. I ytterste konsekvens kan dette innebære at den er grunnlag for innsigelse og klage på vedtak fattet i kommunen. I kapittel 5 "Arealbruk" beskrives prinsipper for arealforvaltningen og arealutviklingen i kystsonen. Prinsippene fokuserer mot regionalt viktige tema, samt at prinsippene er en konkretisering av regionale føringer. Det er utarbeidet prinsipper innenfor følgende områder / tema:

- Biologisk mangfold på land og i sjø
- Bevaring av kulturlandskap og kulturminner i kystsonen
- Avgrensning av strandsonen
- Avgrensning av hytteområder
- Størrelse på, og inngrep i tilknytning til fritidsbebyggelse i kystsonen og/eller landbruks-, natur- og friluftsområder hvor spredt hyttebygging er tillatt
- Reiseliv og tilleggsnæringer i landbruket i kystsonen
- Bevaring av kaier og annen infrastruktur
- Forvaltning av områder med betydning for fiskerinæringen
- Lokalisering av oppdrettsanlegg i sjø
- Lokalisering av nye småbåthavner i kystsonen
- Forslag til prosesskrav som sikrer regionale hensyn

I planens vedlegg 1 er det foreslått konkrete bestemmelser og retningslinjer for oppfølging av prinsippene. Disse er ment som innspill til kommunene i den kommunale planleggingen (kommuneplan).

**FYLKESDELPLAN FOR ETABLERING AV KJØPESENTRE OG SENTRUMSUTVIKLING I VESTFOLD
(godkjent av Miljøverndepartementet 10. oktober 2003)**

Målet er å styrke by- og tettstedssentrene, unngå en utvikling som fører til unødvendig spredning av handelsvirksomhet, og å redusere økt bilavhengighet. Planen inneholder retningslinjer for en regional lokaliseringsspolitikk for etablering og utvidelse av kjøpesentre, samt gir et godt grunnlag for kommunens arbeid med sentrumsutvikling gjennom idéer til arbeid med lokale planprosesser.

Planens retningslinjer erstatter den utgåtte rikspolitiske bestemmelsen om midlertidig etableringsstopp for kjøpesentre utenfor sentrale deler av byer og tettsteder, og praktiseringen av retningslinjene skal i utgangspunktet skje gjennom den ordinære kommunale plan- og byggesaksbehandlingen og de regionale myndigheters behandling av plansaker etter Plan- og bygningsloven. Godkjente retningslinjer er ikke juridisk bindende og kan derfor ikke stoppe enkeltprosjekter, men gir grunnlag for innsigelse mot kommuneplaner og reguleringsplaner. Fylkesdelplanen er av den grunn svakere enn den tidligere etableringsstoppen som også gjelder enkeltprosjekt.

Fylkeskommunen ønsker at planen skal være et grunnlag for partnerskap, dialog og samarbeid mellom kommune, stat og fylket for å utvikle sentrene. Retningslinjene skal gi forutsigbarhet i den regionale og lokale planleggingen.

Fylkeskommunen ønsker å være rådgivere i kommunenes videre arbeid, i tråd med den nye rollen som regional utviklingsaktør.

Planen rulleres som en del av fylkesplanprosessen, som muliggjør at det blir tatt hensyn til endrede forutsetninger.

Hovedmålet med retningslinjene er å:

- Etablere en samordnet politikk for lokalisering, etablering og utvidelse av større kjøpesentre og utvikle retningslinjer i den sammenheng.
- Styrke utpekte by- og tettstedssentre som viktige møtesteder for befolkning, handel og kulturaktiviteter.
- Bidra til at handel og tjenesteyting i Vestfold lokaliseres på rett sted i forhold til befolkning og infrastruktur.
- Unngå en utvikling som fører til unødvendig spredning av handelsvirksomhet og ned gjenbygging av arealene mellom byene.
- Skape grunnlag for redusert bilbruk og styrket kollektivtrafikk.

Retningslinjene i fylkesdelplanen skal legges til grunn for nye kommune- og reguleringsplaner i fylket, og slik bidra til å utvikle kommuneplanene som et styringsredskap for etablering av kjøpesentre og sentrumsutvikling. Retningslinjene gir grunnlag for innsigelse fra regionale myndigheter, jfr. Plan- og bygningslovens § 20-5 og § 27-2.

Sande kommune ga sin tilslutning til planen gjennom vedtak i formannskapet 23. april 2003.

VERNEPLAN FOR OSLOFJORDEN – DELPLAN VESTFOLD (vedtatt i statsråd 30. juni 2006)

Verneplanen omfatter fire områder i Sande kommune:

- Kommersøya naturreservat
- Gåserumpa naturreservat
- Bekkeskjæret naturreservat
- Sandebukta landskapsvernområde

Naturreservatene var, med en noe annen avgrensning, sammen med søndre del av Bjerkøya og Killingholmen og Kattholmene, vernet etter naturvernloven forut for vedtak av verneplanen. Det er utarbeidet særskilt verneforskrift (bestemmelser) for hvert av de fredede områdene. Miljøverndepartementet ber, i brev av 30.06.06, kommunen bestrebe seg på å innarbeide verneforskriften i den løpende arealplanleggingen.

**STRATEGISK KULTURPLAN FOR VESTFOLD 2007-2010
(vedtatt 12. desember 2006)**

Særlig kapittel om idrett og friluftsliv som er relevant i forhold til arealforvaltningen.

Innehar et delmål om å ”bidra til anlegg og områder til alle”.

Foruten styrket bidrag til anleggsutvikling, prosjektering og planlegging, er følgende tiltak nedfelt:

- Bidra til sikring, tilrettelegging og utvikling av regionalt viktige friluftsområder.
- Videreutvikle eksisterende og tilrettelegge for nye kystledsdestinasjoner og kyststier i Vestfold fylke.

UTFYLLENDE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALPLANKARTET

(Vedtatt av Sande kommunestyre 13. juni 2007 – sak KST-25/07.)

Juridisk bindende bestemmelser er rammet inn og har henvisning til plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77. Den øvrige teksten er å betrakte som utfyllende retningslinjer og føringer for oppfølging og gjennomføring av planen, og kan derfor ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen.

§ 1 FELLESBESTEMMELSER

Plankrav

§ 1.1 For områder avsatt til byggeområder og råstoffutvinning kan arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 84 og § 93, første ledd bokstav a), c), f), h), i) og j) ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan (Pbl. § 20-4, 2. ledd, bokstav a).

Retningslinjer:

- a) Mindre endringer og foretting (1 ny boenhet) innen eksisterende byggeområder kan tillates uten krav om reguleringsplan dersom tiltaket ikke berører arealer som benyttes av barn og unge, bryter med eksisterende bygningsmiljø, terreng eller landskap. Kommunen kan stille vilkår for å fravike plankravet.
- b) Når private forslag til reguleringsplaner fremmes for behandling skal følgende forhold beskrives og vurderes særskilt:
 - Hvordan reguleringsområdet inngår i en større sammenheng i forhold til planlagt utbyggingsmønster, infrastruktur og servicetilbud.
 - Konsekvensene for barn og unges oppvekstmiljø.
 - Tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder funksjonshemmede (universiell utforming).
 - Registrering av kulturminner skal være gjennomført.

Rettsvirkning av planen

§ 1.2 Arealbruk og bestemmelser i godkjente regulerings- og bebyggelsesplaner gjelder foran kommuneplanen dersom der er avvik. Dersom kommuneplanen omhandler forhold som ikke er nevnt i reguleringsbestemmelser, skal kommuneplanens bestemmelser gjelde. (Pbl. § 20-6, 3. ledd).

Retningslinje:

- a) Det gjøres oppmerksom på at avsatt strandsone (LNF-område) i kommuneplanens arealdel ikke er sammenfallende med vedtatt arealbruk i reguleringsplanene for Skjervikbukta, Lersbrygga og Sandviken.

§ 1.3 Kommunedelplan for Sande tettsted gjelder foran arealdelen.

Grunnforhold

§ 1.4 NGI-rapport "Program for økt sikkerhet mot leirskred" skal legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak (Pbl. § 20-4, 2. ledd, bokstav b).

Retningslinjer:

- a) Innenfor angitte faresoner (jfr. NGI-rapport) stilles det krav til geoteknisk prosjektering i henhold til tabellen nedenfor. Faresonene er inndelt i faregradsklassene høy, middels og lav. Av kartlagte kvikkleiresoner er det ingen soner som er klassifisert i høyeste faregradsklasse i Sande.

Prosjektkategori	ROS-analyse	Stabilitets-analyse	Veiledning^{*)}	Ekstern Kontroll
<i>Tilflytting av mennesker: Boliger, skoler, institusjoner, industri- og næringsbygg o.l.</i>	<i>Middels</i>	<i>Middels Lav</i>		<i>Middels Lav</i>
<i>Viktige samfunnsmessige funksjoner: Hovedveier, toglinjer, VAR-anlegg og sentralt kraftnett o.l.</i>	<i>Middels</i>	<i>Middels Lav</i>		<i>Middels Lav</i>
<i>Ingen tilflytting, påvirker stabiliteten: Veier, grøfter, planeringer og oppfyllinger o.l.</i>		<i>Middels Lav</i>		<i>Middels Lav</i>
<i>Ingen tilflytting, liten påvirkning på stabilitetsforholdene: Små tilbygg (<10 m²), grunne grøfter (<2 m), mindre planering (<1000 m³) og små oppfyllinger (<1 m) o.l.</i>			<i>Middels Lav</i>	

*) Vedlegg B i NGI-rapport – veiledning ved små inngrep i / ved skråninger i kvikkleire.

- b) I områder med marin leire kan det også finnes andre skredfarlige kvikkleireområder enn de som framgår av NGI-rapporten. Dersom kvikkleire blir påvist og topografien tilsier at skredfare kan være tilstede, stilles det samme krav til den geotekniske prosjekteringen som ved byggevirksomhet innenfor faresoner.

Radonsikring

§ 1.5 Det skal gjennomføres nødvendige radonsikringstiltak for alle byggeprosjekter på fjellgrunn. Unntatt fra kravet er bygninger som ikke inneholder rom for varig opphold (Pbl. § 20-4, annet ledd, bokstav b).

Retningslinje:

- a) I henhold til pbl. § 68 kan grunn "bare deles eller bebygges dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold". Ved radonkonsentrasjon høyere enn 200 Bq/m³ luft anbefales det å utføre tiltak. I områdene rundt Skafjellåsen, Galleberg, Klevjerhagen og Tuft viser målinger at det er høy sannsynlighet for radonkonsentrasjoner over anbefalt tiltaksnivå. I områdene rundt Bekke og Selvik, samt området fra Sande sentrum til Ekeberg er det middels høy sannsynlighet for radonkonsentrasjoner over anbefalt tiltaksnivå.

Forbud mot bygging i 50-metersbeltet langs vassdrag

§ 1.6 I LNF-område skal det ikke oppføres bygning, konstruksjon eller anlegg nærmere enn 50 meter fra vassdragene Sandeelva (Bremsa), Vesleelva, Leireelva, Selvikelva, Killingdalsbekken, Sandoelva og Skjervikbekken. Avstanden måles i horisontalplanet fra strandlinjen ved alminnelig vannstand (Pbl. § 20-4, 2. ledd, bokstav f).

§ 1.7 I områder avsatt til byggeområder gjelder samme byggeforbud beskrevet i punkt 1 i en avstand på 20 meter fra vassdrag med kontinuerlig tilløp.

Retningslinjer:

- a) Forbudet gjelder også øvrige sidebekker til de nevnte vassdragene som har kontinuerlig tilløp.
- b) Forbudet gjelder ikke ved stedbunden næring / tradisjonell landbruksdrift.
- c) Vassdragsnære arealer bør ikke avdekkes eller overflatebehandles, slik at det medfører fare for erosjon eller avrenning av overflatevann direkte til vassdraget.
- d) De vassdragsnære arealene bør skjøttes slik at faren for erosjon reduseres.

Dispensasjon

§ 1.8 Når særlige grunner foreligger, kan hovedutvalg for næring, miljø og kommunalteknikk etter søknad gi dispensasjon fra denne planen i samsvar med plan- og bygningsloven § 7.

Retningslinjer:

- a) Ved tolkning av "særlige grunner" skal hensynet til søkeren avveies mot hensynet til arealdisponeringen. Nytteverdien av en dispensasjon for den aktuelle søker kan tillegges vekt i unntakstilfeller. Sosiale, helsemessige eller økonomiske grunner kan vanskelig tillegges vekt. Slektskapsforhold eller arveoppgjør anses ikke som særlig grunn.
- b) Behandling av dispensasjonssaker skal følge retningslinjene i "Vestfolds lille grønne" (retningslinjer for saksgangen).
- c) Administrasjonen er delegert myndighet til å behandle søknader om dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 7, med unntak av saker som medfører endring av arealbruken.

II BYGGEOMRÅDER

§ 2 FELLESBESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDER

Rekkefølgebestemmelser

§ 2.1 For områder avsatt til utbyggingsformål kan utbygging ikke finne sted før følgende forhold av betydning for utbyggingsformålet er etablert:

- Kommunaltekniske anlegg (vei, vann og kloakk) og energiforsyning
- Tilfredsstillende skolekapasitet og barnehagedekning
- Trafikksikker adkomst til skole.

(Pbl. § 20-4, 2. ledd, bokstav b.)

Retningslinjer:

- a) Bestemmelsen er knyttet til framtidige byggeområder. Slike områder er også underlagt plankrav etter § 1.1, og nødvendige rekkefølgebestemmelser må nedfelles i reguleringsplan.
- b) Kommunestyrets vedtak av 06.12.2006 om forutberegnelighet i forhold til utbyggingsavtaler gir grunnlag for å stille krav om utbyggingsavtaler vedrørende teknisk og grønn infrastruktur ved utarbeidelse av regulerings- og bebyggelsesplaner. Boligprosjekter som omfatter mindre enn 10 boenheter er unntatt fra dette kravet. Utbyggingsavtaler skal framforhandles med utgangspunkt i ”Mal for utbyggingsavtaler i Sande kommune”, datert 02.11.2006.
- c) Med trafikksikker adkomst menes gang- / sykkelvei eller annen vei uten gjennomgangstrafikk.

Universiell utforming

§ 2.2 Prinsippene for universiell utforming skal legges til grunn ved planlegging og utførelse av alle offentlige og allment tilgjengelige byggverk og uteområder, med målsetning om god brukbarhet for alle grupper av befolkningen (Pbl. § 20-4, annet ledd, bokstav b).

Retningslinje:

- a) Med universiell utforming ønsker man å sikre at bygg og uteområder utformes slik at alle befolkningsgrupper kan bruke dem på en likestilt måte, så langt som mulig uten spesielle tilpasninger. Tilgjengelighetskriteriene i Teknisk forskrift og vegnormalen skal som et minimum legges til grunn for planleggingen.

Estetikk

§ 2.3 Nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Bebyggelsen skal ha bygningsformer, volumer og materialvalg tilpasset omgivelsene (Pbl. § 20-4, annet ledd, bokstav b).

Retningslinjer:

- a) I reguleringsplaner og byggesaker skal det tas hensyn til bygningenes siluettvirkning. Det kan kreves dokumentasjon om bygningers framtidige eksponering og siluettvirkning.
- b) Ved søknad om oppføring av ny bebyggelse skal det legges avgjørende vekt på estetisk tilpasning til terrenget. Søknaden skal redegjøre for husets plassering i terrenget, enten ved terrengprofiler eller fotomontasje. I skrånende terreng skal eneboliger bygges med sokkeletasje.

- c) Ved nybygg eller endring av fasade skal det i byggesøknaden framlegges fasadeoppriss eller foto som innbefatter nabobebyggelsen.
- d) Ny bebyggelse skal plasseres slik at mest mulig av eksisterende vegetasjon og terreng kan bevares.

§ 3 OMRÅDER FOR BOLIGBEBYGGELSE

§ 3.1 I enebolig og småhusområder, der det ikke er angitt grad av utnyttning i annen gjeldende plan, skal maks. tillatt bebygd areal (BYA) for utbyggingsprosjekter ikke overstige 20% av netto tomt, inklusiv garasje og boder (Pbl. § 20-4, annet ledd, bokstav b).

Retningslinjer:

- a) Følgende tetthet skal legges til grunn for planlagte boligområder:
 - 2,2 boenheter pr. daa innenfor område avsatt til senterområde.
 - 1,6 boenheter pr. daa i områdene 16, 18, 19, 21, 22 og 23.
 - 1,0 boenheter pr. daa i områdene 2, 4, 6 og 9.Tettheten skal beregnes ut fra brutto regulert tomteareal, det vil si inkludert adkomstveier, friområder, fellesarealer m.m.
- b) Planlagte boligområder bør reguleres med sikte på et variert botilbud slik at det kan tilbys boliger både som frittliggende eneboliger, konsentrert småhusbebyggelse og kjede- / rekkehus i kommunen. Det skal legges til rette for boliger med livsløpstandard.
- c) Mellom dyrka mark og boligområder skal det være en minsteavstand (bufferzone) på minimum 10 meter.
- d) Fortetting i eksisterende boligområder kan skje ved fradeling av enkelttomter der tomtestørrelse og terrengform er egnet for formålet. Det bør ikke etableres eneboligtomter som er mindre enn 600 m².

Areal- og funksjonskrav til lekeplasser og andre friområder (Pbl. § 20-4, annet ledd, bokstav d.)

§ 3.2 I nye boligområder skal det pr. boenhet reguleres inn minimum 50 m² til lekeplass og andre friområder. Uteoppholdsareal for den enkelte boenhet skal etableres i tillegg til leke- og friområder.

§ 3.3 Lekeplasser

Nærlekeplasser

Alle boenheter skal innen en avstand på 50 meter ha en nærlekeplass med størrelse på minimum 200 m². Maksimalt 20 boenheter kan være felles om lekeplassen som minimum skal ha sandkasse, benk og noe fast dekke.

Kvartalslekeplasser

Alle boenheter skal innen en gangavstand på 150 meter ha en kvartalslekeplass med størrelse på minimum 1.500 m². Maksimalt 50 boenheter kan være felles om lekeplassen, som skal tilrettelegges for varierte aktiviteter som for eksempel ballek, aking, sykling og lignende.

Lekeplassene skal opparbeides og ferdigstilles før den første boenheten innflyttes, jfr. plan- og bygningsloven § 67 a.

Retningslinjer:

- a) Nærlekeplasser skal avsettes i alle områder hvor det etableres 5 eller flere nye boenheter.
- b) Kwartalslekeplasser skal avsettes i områder hvor det etableres 20 eller flere nye boenheter.
- c) Lekeplasser bør plasseres i tilknytning til og i sammenheng med andre ubebygde og vegetasjonsbærende arealer.

§ 3.4 Leke og uteoppholdsarealer skal ha tilfredsstillende støyforhold (maks. 55 dBA). Lekeklassene skal ha solrik beliggenhet og være skjermet for sterk vind, forurensning, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare. Arealer brattere enn 1:3 og arealer for kvartalslekeplasser og felleslekeplasser som er smalere enn 10 meter skal ikke regnes med i arealberegningen. Egnede arealer for barn og unge skal lokaliseres før boliger og veger plasseres.

§ 3.5 Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde, som er i bruk eller egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.

Retningslinje:

- a) Ved utarbeidelse av regulerings- og bebyggelsesplaner i eksisterende boligområder skal barn og unge gis anledning til å delta aktivt i planprosessen.

§ 3.6 Areal- og funksjonskravene kan bare fravikes gjennom reguleringsplan.

§ 4 OMRÅDER FOR FRITIDSBEBYGGELSE

§ 4.1 I områder avsatt til eksisterende fritidsbebyggelse skal samlet bruksareal (NS 3940) for bygningsmassen på eiendommen, dvs. inklusiv alle anneks/uthus, ikke overstige 100 m² (Pbl. § 20-4, annet ledd, bokstav b).

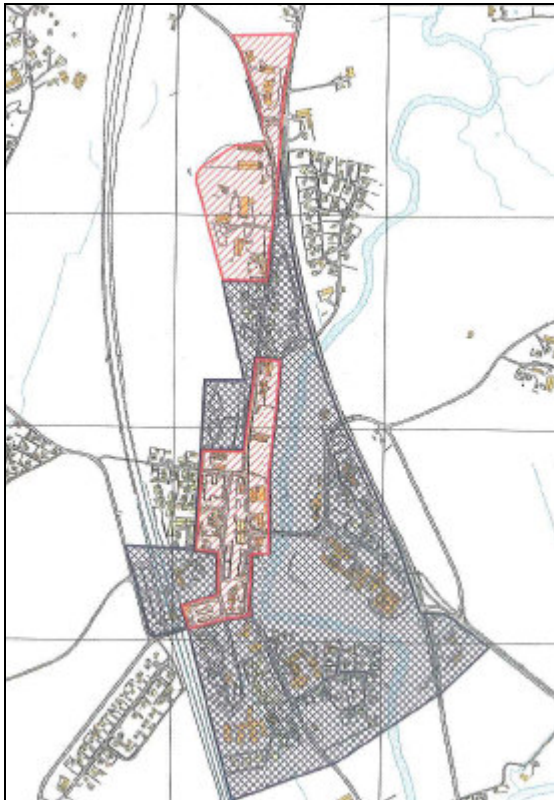
Retningslinjer:

- a) Campingvogner skal flyttes i vintersesongen. Plassering av campingvogner utover 4 måneder krever tillatelse i henhold til plan- og bygningsloven § 85.
- b) Dispensasjon for bruksendring fra fritidsbebyggelse til helårsbolig kan vurderes dersom adkomst, leke- og uteoppholdsarealer, samt vann- og avløp ligger til rette for omdisponering. I vurderingen skal det også legges vekt på bruk av omkringliggende bebyggelse.
- c) Bruksareal under terreng inngår i beregningsgrunnlaget for bruksareal etter NS 3940.

§ 5 OMRÅDER FOR NÆRINGSBEBYGGELSE

Retningslinjer:

- a) Område 17 (Hanekleiva) bør det lokaliseres bedrifter (industrivirksomhet) med relativt få ansatte eller besøkende i forhold til grunnarealet, og med sterk avhengighet av bil for gods- og persontransport. Det tillates ikke etablering av detaljhandel.
- b) Lokalisering av handel og tjenesteyting



Rød / skrå skravor = Sentrum
Blå / rutenett = Sentrumssone

Definisjon av begreper ihht. fylkesdelplan for etablering av kjøpesentre og sentrumsutvikling i Vestfold:

Sentrum: Sentrum i et tettsted der det er en fysisk konsentrasjon av næringsvirksomhet knyttet til detaljhandel, offentlig- og privat tjenesteyting, kultur og underholdning.

Sentrumssone: Sentrum med tillegg av en sone rundt, vanligvis i en avstand på 100-200 m fra ytterkant av sentrum.

Randsonen: Den delen av byer og større tettsteder som ligger umiddelbart utenfor sentrumssonen.

- Handel og tjenesteyting med høy besøksfrekvens, som handel med klær, dagligvarer og offentlig tjenesteyting bør lokaliseres til sentrumssonen.
 - Salg av møbler og hvitevarer skal som hovedregel lokaliseres til sentrumssonen.
 - Salg av plasskrevende varer som biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner/ anleggsmaskiner, trelast, byggevarer, salg fra planteskoler/hagesentre og salg av fritidsbåter bør lokaliseres til randsonen.
- c) Videre detaljering av arealbruk innen næringsområdene skal skje gjennom reguleringsplan.
 - d) Ved etablering av bedrifter eller annen virksomhet som lokaliseres slik at boligbebyggelse kan bli utsatt for lokal forurensning eller støy, skal dokumentasjon av forventet forureningsnivå framlegges i forbindelse med reguleringsplan.

III LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER

Utgangspunktet er at alle tiltak skal være i samsvar med planens formål, det vil si at tiltakene skal tjene landbruks-, natur- eller friluftsmål.

Innenfor LNF-kategorien er område med meget sterke jordbruksinteresser / meget viktig kulturlandskap illustrert på plankartet.

§ 6 I LNF-områder er det ikke tillatt å føre opp ny bebyggelse eller andre varige konstruksjoner eller anlegg, eller fradele tomt til samme, som ikke er nødvendig for utøvelse av stedbunden næring / tradisjonell landbruksdrift eller allment friluftsmål, jfr. pbl. § 20-6, 2. ledd.

Eventuelle kårboliger skal oppføres i tilknytning til gårdstunet og tillates ikke fradelt, jfr. pbl. § 20-4, 1. ledd nr. 2.

Retningslinjer:

- a) Eksisterende landbruksbygg - Der hvor det er nødvendig for å sikre og vedlikeholde landbruksbygg eller utnytte den ressursen dette representerer, kan det gjennom dispensasjon gis tillatelse til bruksendring av eksisterende landbruksbygg til annen virksomhet. I slike saker skal det blant annet gjøres rede for trafikkavvikling, parkering, støy, støv, lukt, forurensning, brann- og eksplosjonsfare, grunnforhold, bygningsutforming og arkitektur. Konsekvensene skal vurderes i forhold til gårdstunet og omgivelsene. Dersom aktiviteten/næringen vokser utover hva som naturlig kan knyttes til gården skal virksomheten ved ytterligere utvidelse henvises til et næringsområde. Hvert enkelt tiltak vurderes i henhold til dette. Tiltakshaver gjøres kjent med dette ved tilsagn om bruksendring.
- b) Nye næringer i landbruket – Det kan tillates etablering av tilleggsnæring i landbruket med utgangspunkt i gårdens ressurser og kompetanse. Dersom virksomheten vokser utover hva som naturlig kan knyttes til gården skal den ved ytterligere utvidelse henvises til et næringsområde. Hvert enkelt tiltak vurderes i henhold til dette. Tiltakshaver gjøres kjent med dette ved tilsagn om etablering av tilleggsnæring. Konsekvenser skal utredes i henhold til retningslinje a).
- c) Boligeiendommer i LNF-områder - Dispensasjon kan være tilrådelig for mindre tiltak og endringer av eksisterende byggverk når tiltaket ikke fører til forringelse av landskapsverdier, kulturminner, rekreasjonsområder eller eksisterende byggverk. Med mindre tiltak på boligoeiendommer menes her bl.a frittstående garasjer og tilbygg til eksisterende bolighus innenfor rammen som gjelder for mindre tiltak etter plan- og bygningsloven § 86 a.
- d) Ved fradeling av eksisterende bebyggelse skal andelen dyrka mark som fradeles begrenses til et minimum. Det kan likevel være aktuelt å fradele noe dyrka mark for etablering av buffersone mellom bebyggelsen og eiendomsgrensen (bør være minimum 10 meter).
- e) Oppføring av husvære for skogsdrift anses i utgangspunktet ikke som nødvendig for utøvelse av stedbunden næring, og kan følgelig ikke behandles som melding etter plan- og bygningsloven § 81.

- f) Dispensasjon for oppføring av ny fritidsbebyggelse eller fortetting i hytteområder kan gis dersom tiltaket ikke berører:
- virkeområdet for rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjorden (RPR)
 - områder med meget sterke jord- og skogbruksinteresser, meget viktig kulturlandskap eller områder som er viktige for biologisk mangfold
 - nedslagsfelt for drikkevannskilder eller administrativt vernede skogsområder
 - 100-metersbeltet langs vann og vassdrag
- I saksframstillingen skal det gjøres rede for hvordan tiltaket virker inn på naturmiljø, landskapsbildet og biologiske viktige områder.

Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknader i strandsonen:

- g) I strandsonen er tiltak som endrer naturtilstanden på land eller i sjø, eller som påvirker kulturminner, landskapsbildet eller rekreasjonsinteresser negativt ikke tillatt.
- h) Dispensasjon til å utvide, flytte eller endre eksisterende hytter kan bare gis dersom dette fører til en forbedring for naturmiljøet, kulturminner, landskapsbildet eller rekreasjonsinteressene. Dersom det gis dispensasjon tillates en maksimal gesimshøyde på 3,5 meter og en maksimal mønehøyde på 4,5 meter for fritidsboliger. Samlet bruksareal (NS 3940) inkludert uthus/anneks, skal ikke overstige 70 m². Bruksareal under terreng inngår i beregningsgrunnlaget for bruksareal etter NS 3940.
- i) Dispensasjon til utvidelse eller endring fra en til to bruksenheter skal ikke gis.
- j) Bruksendring til fritidsbolig for naust, uthus, garnbu og liknende tillates ikke.
- k) Plattinger og terrasser skal oppføres i tilknytning til bygninger. Maksimal størrelse på platting/terrasse skal være 30 m².
- l) Dispensasjon til flaggstenger, plattinger, terrasser, trapper på mer en 1,5 meters lengde, plener, svømmebasseng og andre permanente eller midlertidige konstruksjoner eller innretninger som kan virke begrensende på ferdsel etter frilufsloven eller skjemmende i kultur- eller naturlandskapet skal ikke gis for etablering lengre fra husvegg enn 15 meter.
- m) Det skal ikke gis dispensasjon til etablering av brygger som ikke er nødvendige som adkomst for bebygd strandeendom. Fellesbrygger skal etableres der det ligger til rette for det.

§ 7 OMRÅDE FOR SPREDT BOLIGBEBYGGELSE

§ 7.1 I område avsatt til spredt boligbebyggelse (område 7) kan det tillates inntil 3 boliger. Utbygging kan ikke finne sted før området inngår i bebyggelsesplan, jfr. pbl. § 20-4, 2. ledd, bokstav c.

Retningslinje:

- a) Når bebyggelsesplanen fremmes for behandling skal det være redegjort for trafikkstøy og luftforurensning fra E18.

§ 8 OMRÅDE FOR SPREDT FRITIDSBEBYGGELSE

§ 8.1 Oppføring av ny fritidsbebyggelse innenfor område 23 og 25 tillates ikke.

§ 8.2 I område 23 kan eksisterende fritidsbebyggelse tillates utvidet inntil maksimalt 100 m² samlet bruksareal (NS 3940), dvs. inklusiv alle anneks / uthus.

§ 8.3 I område 25 kan eksisterende fritidsbebyggelse tillates utvidet inntil maksimalt 70 m² samlet bruksareal (NS 3940), dvs. inklusiv alle anneks / uthus. Maksimal tillatt gesimshøyde er 3,5 meter og maksimal tillatt mønehøyde er 4,5 meter.

§ 8.4 Nye frittliggende bygninger som anneks, uthus og lignende tillates ikke. Dersom tomte eller byggets utforming vanskeliggjør tilbygg, kan det tillates et uthus på maks 15 m² pr. eiendom. Avstanden til hovedbygningen må i så fall ikke overstige 8 m.

§ 8.5 Plattinger og terrasser tillates bare i tilknytning til hytta. Maks tillatte størrelse er 30 m².

§ 8.6 Utvidelse eller endring fra en til to bruksenheter tillates ikke.

IV OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING

Retningslinje:

- a) Reguleringsområdet for Hanekleiva pukkverk er vist på plankartet.

V BÅNDLAGTE OMRÅDER

Ingen retningslinjer.

VI OMRÅDER I SJØ OG VASSDRAG

Retningslinjer:

- a) Private brygger, både enkeltbrygger og fellesanlegg, vil være i strid med arealbruken både i LNF-områder og sjøområder. Båter bør i størst mulig grad plasseres i felles bryggeanlegg, og fellesanlegg bør erstatte enkeltbrygger der dette er mulig.
- b) Nye bryggeanlegg med plass til flere enn 5 båter kan bare etableres gjennom utarbeidelse av reguleringsplan. Norsk Sjøfartsmuseum kan kreve at det gjennomføres en marinarkeologisk befaring, jfr. kulturminneloven § 9.
- c) I områder for sjø og vassdrag er oppankring av husbåter/flytende hytter ikke tillatt.

VII RAMMEPLAN FOR AVKJØRSLER

§ 7 Holdningsklasser for avkjørsler

§ 7.1 Meget streng holdning (Riksveger)

Vegene skal i prinsippet være avkjørselsfrie. Dette gjelder også for driftsavkjørsler. Nye avkjørsler og utvidet bruk av eksisterende avkjørsel tillates kun etter godkjent reguleringsplan.

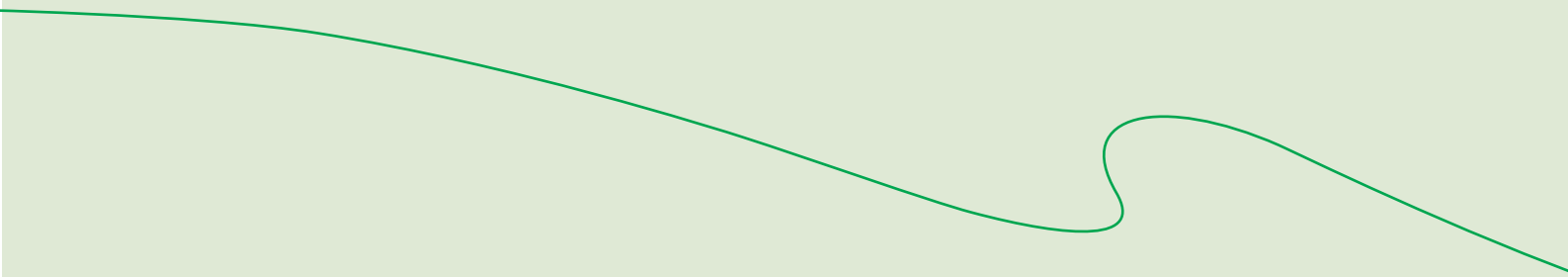
§ 7.2 Streng holdning (Fylkesveger)

Antall avkjørsler til vegene skal være begrenset. Dette gjelder også for driftsavkjørsler. Gårdsbruks hovedavkjørsel bør likevel kunne tillates når den oppfyller de tekniske krav. Nye boligavkjørsler bør ikke tillates uten at det foreligger godkjent reguleringsplan. Tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel til boligformål bør begrenses. Det bør være et visst antall brukere av avkjørselen fra før.

§ 7.3 Mindre streng holdning (Kommunale veger)

Antall avkjørsler skal begrenses til en per eiendom. Driftsavkjørsler behandles spesielt i hvert enkelt tilfelle. Når avkjørsler benyttes av flere eiendommer skal det settes strengere krav til utformingen enn for enkeltbrukere. Det kan kreves utbedring av eksisterende avkjøringer når antallet brukere øker.

Ved etablering av nye eller omlegging av eldre avkjørsler skal bestemmelsene i Veinormalene 017 ligge til grunn når det gjelder beliggenhet og utforming.





Sande
kommune

Besøksadresse: Sande rådhus - Prestegårdsalléen 35
Postadresse: Postboks 300 - 3071 Sande
Telefon: 33 78 70 00
epost: postmottak@sande-ve.kommune.no
www.sande-ve.kommune.no