



Svelvik  
kommune

# Kommuneplanens arealdel

2015-2027

**Kortversjon**





**Planbeskrivelse**

**Planbestemmelser  
og retningslinjer**

**Plankart**

*Vedtatt av kommunestyret 07.09.15*

*Forsidefoto: Duncan Balcon*

## Forord

I Svelvik er det godt å leve!

Vi har satt oss mål om at kommuneplanens arealdel skal bidra til at Svelvik utvikler seg til ett enda bedre sted; for det gode liv, for næringsutvikling og for vekst og velferd.

Vi har derfor hatt tre ambisjoner for arbeidet, vi skal:

**Bo godt;** for om vi har hus til alle slags liv, skapes det verdier for oss alle.

**Lage møteplasser;** for møtes folk så skapes det forståelse og innovative tanker.

**Forenkle planlegginga;** for blir det lettere å forstå og bruke planverktøyet, så vil det bygges.



**BATTERIØYA** Foto: Duncan Balcon

Dokumentet er en kortversjon av planbeskrivelsen til kommuneplanens arealdel.

Kortversjonen skal enkelt formidle kommunens arealpolitikk og bidra til at denne blir godt kjent og brukes av alle.

Planbestemmelser og retningslinjer, samt plankart finnes på kommunes hjemmeside:

[www.svelvik.kommune.no](http://www.svelvik.kommune.no)



Svelvik kommune har som mål å øke befolkningsveksten. Dette forutsetter at det bygges flere boliger i kommunen.

Det er forventet stor befolkningsvekst i Norge de neste årene, noe som vil beslaglegge store arealer dersom det bygges på samme måte som i dag. Samtidig vil utbyggingen true verdifulle arealer knyttet til matproduksjon, sårbar natur og rekreasjon. Det er sterke nasjonale føringer og krav til at kommunene gjør grep for å begrense inngrep i verdifulle arealer.

## **Prinsippet for boligvekst i Svelvik er VEKST + VERN;**

Planen legger opp til stor boligvekst, samtidig som spesielt viktige stedskvaliteter skal bevares og gis muligheter for videreutvikling. Stedskvalitetene er knyttet til landbruk, det rike kulturlivet, kulturlandskapet, Svelvik sentrum, Fossekleiva og Berger kulturmiljø, trygge bomiljøer, og kvaliteter og tilgang til sjøen og marka.

## **FRAMTIDSBILDE 2027**

- Svelvik har i overkant av 8000 innbyggere
- Boligutbyggingen er konsentrert om og fortettet i kommunens eksisterende tettsteder; Berger, sentrum, Ebbestad/Mariås og Nesbygda.  
Prinsipper for de ulike utbyggingsområdene:
  - Berger: Kulturmiljøet er bevart, forsiktig og tilpasset fortetting i kulturmiljøet, boligutvikling i hovedsak utenfor kulturmiljøet/Nedre Berger
  - Sentrum: Jordverngrense mot syd, god balanse mellom vekst og vern, noe fortetting og transformasjon.
  - Ebbestad/Mariås: Avgrensing mot marka, gå-/sykkelavstand til sentrum
  - Nesbygda: Gå-/sykkelavstand til tettstedskjernen, potensial i fht nærhet til Drammen
- Infrastruktur er tilpasset planlagt boligutvikling
- Spor av kulturarven er tydelig i boligutviklingen
- Matjord er kun benyttet til matproduksjon og landbruk
- Det er gåavstand fra alle boområder til kollektivtransport
- Tilgangen til sjøen og marka er sikret for alle



**SETERKLEIVA**

*Foto: Anne S V Horten*

Svelvik kommune har som mål å balansere befolkningsveksten. Dette forutsetter flere unge, og steder de kan bo. Med befolkningsvekst og en jevn aldersprofil vil Svelvik være bedre rustet for framtiden

Det må bygges flere boliger for unge, men også boliger som er egnet for eldre, slik at eldre som ønsker det kan selge sine eneboliger til barnefamilier. På den måten kan det oppstå en sirkulasjon i boligmassen.

### FRAMTIDSBILDE 2027

- Det er bygget flere egnede boliger for ungdom, for unge voksne, unge barnefamilier, enslige forsørgere og eldre
- Det er foretatt endring og nyskaping i forhold til alternative boformer og boligtyper i Svelvik
- Det er tilgjengelig boliger av forskjellig standard og prisklasse i alle boligfelt
- Det er tilgang på ulike boformer, som eie, leie, og borettslag (dette inkluderer også sykehjem og omsorgsboliger)
- Tilgangen på ulike boformer har frigjort eneboliger og skapt sirkulasjon i boligmassen.
- Det er lagt til rette for at alle kan bli boende i samme nærområde ved endrede boligbehov.



## NØSTERUD GÅRD

Foto: Heidi Auensen Tandberg



Svelvik kommune har som mål å være attraktivt som bosted, og at innbyggere skal trives. Det betyr at det skal være godt å bo. Det forutsetter fysiske tiltak for å sikre gode, trygge, praktiske, sosiale, kulturelle og estetiske kvaliteter.

Svelvik skal være et godt sted å bo for alle. Kommunen har et spesielt ansvar overfor funksjonshemmede og eldre med behov for tilrettelagte og/eller spesielt geografisk plasserte boliger, unge i etableringsfasen, flyktninger som kommer inn under kommunens avtaleforpliktelse, samt andre av kommunens innbyggere med spesielle behov.

## FRAMTIDSBILDE 2027

- Bebyggelsesstruktur og organisering av boligområder inviterer til og skaper møteplasser, trygghet og styrker sosiale fellesskap og identitet
- Boligområdene er aldersmessig blandet
- Det er etablert møteplasser som er tilgjengelige for alle, i alle bomiljøer
- Alle nye boligfelt har gåavstand til kulturelle og/eller sosiale møteplasser, og til kollektivtransport
- Områder med attraksjonsverdi/viktige kvaliteter i nye boligfelt, knyttet til natur, kultur og rekreasjon, er sikret slik at de kan komme alle til glede/er allmenn tilgjengelige (som utsiktspunkter, stier/snarveier, klatretrær, vann, vegetasjon, kulturminner, naturlige lekeområder)
- Områder som er viktige for barn er ivaretatt gjennom etablering av fast ordning med barnetråkkregistreringer
- Alle boligområder har nok arealer til opphold/rekreasjon og lek
- Alle boligområder har adgang til større friluftsområder, til naturområder og til sjøen, for rekreasjon og friluftsopplevelser
- Det er valgt overvannsløsninger som tilfører boligområdene kvaliteter/ Overvann er håndtert på en måte som beriker boligområdet
- Boligområdene er i størst mulig grad bilfrie og tilpasset lekende, gående og syklende
- Bebyggelsen er tilpasset landskapet og øvrig bebyggelse (med hensyn til form, farge, volum, materialbruk)
- Bygninger og omgivelser kan i så stor utstrekning som mulig brukes av alle mennesker uten spesiell tilpasning, i samsvar med prinsippene om universell utforming
- Det er etablert boliger i alle tettsteder for personer som har spesielle behov og/eller har vanskeligheter med å skaffe bolig
- Alle barn og unge har tilgang på et stort, felles aktivites-/lekeområde i sitt nærmiljø

**SÆRPREG I INDRE SENTRUM**

**Gatestruktur**



**Lag på lag**

**Frodighet**



**Stadige små glimt av Strømmen**



**Mangfold av uterom**

**Stedegen materialbruk**



**Detaljrikdom**

**Nærhet**

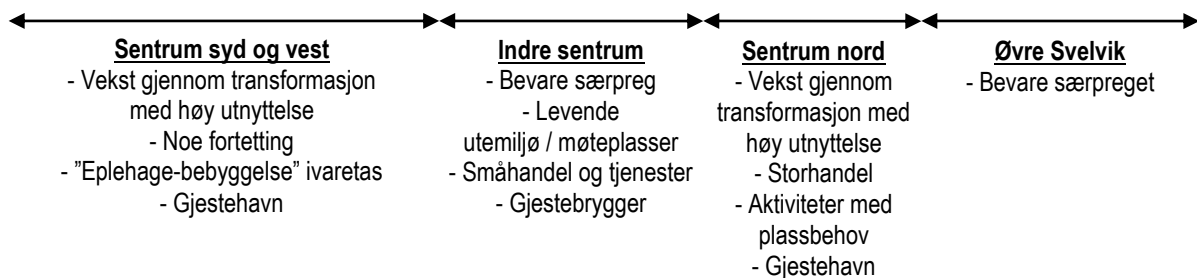
**Opplevelser**



Svelvik kommune har som mål å skape et attraktivt sentrum gjennom å prioritere sentrum som levende møteplass, styrke sentrum som tyngdepunkt for handel og tjenester, og å synliggjøre, bevare og videreutvikle sentrums særegenheter og kvaliteter knyttet til sjøen og tilgjengeligheten fra sjø til land. Det forutsetter både vekst og vern, i tillegg til at flere oppholder seg i og bruker sentrum. En av de største utfordringene i sentrum vil være å beholde særpreget knyttet til struktur, arkitektur og kvalitet i indre sentrum. Det vil være av stor betydning å sette tema kvalitet på dagsorden i den videre planleggingen. For ikke å begrense dialogen er det valgt og ikke bruke fysiske størrelser som virkemiddel i denne planen. Svelvik sentrum er registrert som et av de nasjonalt viktige kulturmiljøene i by i riksantikvarens oversikt "Nasjonale interesser i by".

## FRAMTIDSBILDE 2027

Sentrum syd og vest, sentrum nord, indre sentrum og øvre Svelvik har ulike funksjoner som bygger opp under hverandre, slik at de til sammen når ønsket mål for sentrum:



### Sentrum syd og vest (syd for Myhresgate og vest for indre sentrum)

- Boligveksten er økt gjennom transformasjon i området Svelvik Papirfabrikk, med høy utnyttelse, i tillegg til noe fortetting
- Eksisterende bebyggelsesstruktur, siktlinjer og grønnstruktur er opprettholdt
- Ny bebyggelse har en arkitektonisk kvalitet som har tilført sentrum ny verdi og attraksjon
- Transformasjonsområdets funksjoner er definert og tilpasset resten av sentrum
- Tilgangen fra sjø til land er sikret gjennom gjestehavn

### **Indre sentrum** (fra Myhresgate til ferjeleiet)

- Indre sentrums særpreg er ivaretatt og forsterket. Særpreget utgjør viktige kvaliteter og er knyttet til bebyggelses- og gatestruktur, siktlinjer, små uterom, grønnstruktur, detaljrikdom, nærhet/intimitet og materialbruk.
- Innbyggere, hyttegjester, båtgjester og andre skaper liv gjennom et utemiljø med mangfold av møteplasser, preget av opplevelser, aktiviteter og arrangementer
- Småhandel og tjenester utgjør hoveddelen av næringsgrunnlaget
- Det er tilrettelagt for publikumsrettede aktiviteter og større arrangementer
- Det er sikret god kontakt mellom sentrum og Strømmen gjennom branngatene
- Tilgangen fra sjø til land er sikret gjennom gjestebrygger og korttidsopphold for fritidsbåter
- Svelvikstrømmen fremstår som en attraktiv opplevelse
- Eksisterende bebyggelsesstruktur og verneverdig bebyggelse er bevart
- Ny bebyggelse har en arkitektonisk kvalitet som har tilført sentrum ny verdi og attraksjon
- Det er tilgjengelig parkering i tilknytning til sentrumskjernen
- Lekearealer og møteplasser er tilpasset forholdene i bystrukturen
- Gående og syklende er prioritert
- Det eksisterer tilbud og aktiviteter som bidrar til at innbyggere, hyttegjester, båtgjester og andre velger å besøke og oppholde seg i sentrum

### **Sentrum nord** (fra ferjeleiet til parken med Anton B. Nilsen)

- Boligveksten er økt gjennom transformasjon med høy utnyttelse i området "Sandtaket"
- Storhandel (hvor man har behov for bil) utgjør hoveddelen av næringsgrunnlaget
- Tilgangen fra sjø til land er sikret gjennom gjestehavn og faste båtplasser
- Ny bebyggelse har en arkitektonisk kvalitet som har tilført sentrum ny verdi og attraksjon
- Høyspentmastene er opplyst og er landemerke for sentrum

### **Øvre Svelvik** (fra parken med Anton B. Nilsen til Fv 319)

- Eksisterende bebyggelsesstruktur og verneverdig bebyggelse er bevart
- Ny bebyggelse og ombygging skal tilpasses eksisterende arkitektur og miljø

### **Verketsøya**

Friluftsområdet er attraktivt og i mye bruk

Svelvik kommune har som mål å forvalte spesielt verdifulle arealer på en bærekraftig måte, slik at de også er til glede for framtidige generasjoner. Kystsonen er ett av disse arealene, som også skal være tilgjengelig for alle. Målet forutsetter tydelige krav til og forvaltning av kystsonen.

Presset på kystsonen i Vestfold er stort. Kystsonen er prioritert som et område av nasjonal betydning, og det foreligger både nasjonale og regionale føringer om en mer restriktiv arealpolitikk. I 100-metersbeltet skal det særlig tas hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser (Pbl § 1-8). Det innebærer at det skal svært mye til før dispensasjon kan gis til bygging i kystsonen. Det er imidlertid gitt adgang til en differensiert forvaltning i 100-meterbeltet ved at det kan fastsettes byggegrenser.

Svelvik har en lang kystlinje, hvorav ca. 70 % er påvirket av bebyggelse. Med store konsentrasjoner av hytte- og boligområder nær kysten er forvaltning av strandsonen en utfordring. Det er en økende etterspørsel etter hytter i kommunen, og en økende andel hytteroveringer med relativt store arealutvidelser. Dette skaper konflikter med vernet av kystsonen.

## FRAMTIDSBILDE 2027

- Allmennheten har god tilgang til sjøen
- Kyststien, langs sjøen fra sentrum og sørover, er ivaretatt og oppleves som attraktiv
- Det er sikret god tilgang til sjøen i indre sentrum, gjennom branngatene
- Tilgangen fra sjø til land i sentrum er god
- Det er lagt til rette for opplevelser knyttet til Svelvikstrømmen
- Fra sentrum til fylkesgrensa mot Buskerud, langs Fv 319, fremstår nærheten til fjorden som attraktiv, med tilgang på opplevelser og aktiviteter
- Badeplassene i kommunen er prioritert, ivaretatt og oppleves attraktive
- Nye, innovative hytteideer har satt Svelvik på kartet



**STOMPERUDDALEN**

*Foto: Heidi Auensen Tandberg*

Natur for alle betyr at alle, både i dag og for framtidige generasjoner, skal ha kunne ha glede av og tilgang til hva naturen har å gi. I årene fremover forventes stor befolkningsøkning i vår region, og med det økende press på arealene. Det betyr at det er viktig å sikre de viktigste naturkvalitetene.

Svelvik kommune har som mål å forvalte spesielt verdifulle arealer på en bærekraftig måte. Kystsonen, matjord, kulturlandskapet, sårbar natur, rekreasjonsområder, sammenhengende grønnstrukturer og tilgangen til sjøen er definert som spesielt verdifulle arealer i Svelvik.

## FRAMTIDSBILDE 2027

- Ny bebyggelse er konsentrert om de eksisterende tettstedene for å begrense press på arealer
- Allmennheten har generelt god tilgang til sjøen
- 100-meters sonen forvaltes slik at kystsonen sikres tilgjengelig for framtidige generasjoner
- Det er opparbeidet sammenhengende kyststi fra Berger til sentrum
- Matjorda er kun benyttet til matproduksjon og landbruk
- Parselhager og andelslandbruk har økt kunnskapen om og interessen for landbruk
- Kulturlandskapet i kommunen er kartlagt, og kulturlandskap av høy verdi er sikret
- Spesielt verdifulle og/eller sårbare natur-, rekreasjons- og landskapsområder er sikret
- Vann, bekkedrag og dammer i boligområder er åpne og beriker omgivelsene
- Det finnes sammenhengende grønnstrukturer mellom sjøen og marka i alle tettsteder
- Grønnstrukturen i sentrum er kartlagt og sikret
- Det er funnet gode løsninger for å unngå gjengroing langs sjøen og i kulturlandskapene



INGRID RAUER

FOSSEKLEIVA

Foto: Duncan Balcon



Svelvik kommune har som mål å være attraktivt som bosted og besøksmål. Det forutsetter at innbyggere trives og har tilhørighet, og at Svelvik fremstår som attraktiv utenfor kommunens grenser.

I en tid hvor land, regioner og steder utvikler seg til å bli mer og mer like, blir det stadig viktigere å ta vare på og videreutvikle steders særpreg og styrker (stedskvaliteter). Steder som har lyktes, har nettopp gjort dette; de har kartlagt sine stedskvaliteter, gjort prioriteringer og gjennomført. I Svelvik er stedskvalitetene kartlagt, det er gjort prioriteringer og det er lagt til rette for gjennomføring.

Stedskvaliteter av regional/nasjonal verdi: Svelvikstrømmen, Fossekleiva og Berger kulturmiljø

Stedskvaliteter av lokal/regional verdi: Det rike kulturlivet, kulturlandskapet, Svelvik sentrum, kvaliteter knyttet til sjøen og marka.

Gjennomføringen består i å bevare, synliggjøre og videreutvikle disse.

## FRAMTIDSBILDE 2027

- Svelvikstrømmen fremstår som en attraktiv opplevelse
- Fossekleiva og Berger kulturmiljø er bevart og videreutviklet. Nedre fabrikker inngår i utviklingen.
- Kulturlivet i Svelvik består av et enda større mangfold av organiserte og uorganiserte aktivitetstilbud. Dette inkluderer også muligheter for fysisk aktivitet
- Kulturlandskapet er opprettholdt
- Helheten i bygningsmiljøene i indre sentrum og i øvre Svelvik er bevart, videreutviklet og tilpasset områdenes særpreg
- Svelvik sentrum forbindes med det maritime og historien knyttet til seilskutevirksomheten
- Fv 319 er en attraktiv turvei
- Det finnes attraktive, uformelle møteplasser i alle tettsteder
- Skysstasjonen på Syvertsvollen er gjenoppstått som møteplass for fastboende og stoppested for forbireisende.
- Kulturarven har satt synlige spor i omgivelsene
- Et utvalg forninner fra bronsealderen er bevart og synliggjort



**JUVE PUKKVERK**

*Foto: Duncan Balcon*

Svelvik kommune har som mål å være attraktivt for næringsvirksomhet. Det forutsetter arealer til næringsvirksomhet, samarbeid mellom private, offentlig og frivillige, og at innbyggere og andre støtter opp om de lokale næringene.

Om lag 60 % av kommunens arbeidsføre pendler ut av kommunen, noe som kan bety både at Svelvik er en attraktiv kommune å bo i, men også at kommunen har få arbeidsplasser og nærhet til stort arbeidsmarked i Drammens- / Osloregionen.

## FRAMTIDSBILDE 2027

- Det er etablert nye virksomheter relatert til eksisterende næringer, som for eksempel maritim virksomhet, frukt- og bærproduksjon og kulturvirksomhet.
- Rett næring er plassert på rett sted:
  - Handel, service og publikumsrettede tjenester er konsentrert i sentrum
  - Mer plasskrevende virksomheter som industri, håndverk, lager og logistikkvirksomhet er lokalisert på Grunnane næringsområde
  - Kulturbasert næring er videreutviklet i Fossekleiva og på Berger
  - Landbruket har utviklingsmuligheter innenfor eksisterende driftsformer
- Hytteturismen er en viktig del av Svelviks verdiskaping og vekstgrunnlag.
- Det finnes oppdatert oversikt over ledige næringsarealer for de som vil etablere næring i Svelvik
- Næringsdrivende har tilgang på næringsarealer på Grunnane
- Næringslivet opplever gode rammevilkår; som tilgang på arealer og forutsigbar og effektiv saksbehandling
- Ny Fv 319 er bygget, med bedre transportforhold til Drammen og raskere tilgang til E18



Svelvik kommune har som mål å bygge mer klima- og miljøvennlig. Å bygge slik, det vil si å bygge riktig, forutsetter både effektiv arealbruk, bygging av riktig type boliger, at boligutviklingen tilpasses et våtere, varmere og villere klima, bruk av miljøvennlige og kortreiste materialer og økt bruk av fornybare energikilder.

Universell utforming er nødvendig for noen, og bra for alle. Universell utforming handler om å skape et mer inkluderende samfunn. Det skal ikke være spesialtilpasning til enkeltpersoner eller grupper, men løsninger som sikrer god tilgjengelighet og er brukbare for alle

### FRAMTIDSBILDE 2027

- Boligutbyggingen er konsentrert om og fortettet i kommunens eksisterende tettsteder; Berger, sentrum, Ebbestad/Mariås og Nesbygda
- Ny boligbygging er tilpasset terrenget og medfører i svært liten grad større naturinngrep
- Ny boligbygging utnytter naturlig klimatilpasning (solenergi, beskyttet for vær og vind ++)
- Lokale og fornybare energikilder er hoved-energikilde i ny bebyggelse
- Overvann er håndtert på en måte som beriker boligområdet
- Utbyggere velger i stor grad klima- og energivennlige byggeformer (både i forhold til plassering, struktur, materialvalg og energiløsninger)
- Boligmassen er tilpasset innbyggernes behov



**EBBESTADVANNET**

*Foto: Duncan Balcon*

Svelvik kommune har som mål å redusere behovet for bilkjøring, både for å redusere miljøutslipp, for å skape trygge nærmiljø og for å stimulere til mer fysisk aktivitet. Å reise riktig betyr i denne sammenhengen økt bruk av kollektivtransport og tilrettelegging slik at flere velger å gå og sykle.

### FRAMTIDSBILDE 2027

- Kollektivtilbudet er økt med flere bussavganger, også helg og natt
- Det er etablert gang- og sykkelveier i alle tettsteder, slik at nærmiljøene blir trygge å ferdes i og at flere velger å gå eller sykle.
- Det er gang- og sykkelveinett fra boligområdene til nærmeste busstopp
- Det er fullt utbygget gang- og sykkelvegnett langs og i tilknytning til Fv 319, som attraktivt folkehelseiltak for hele regionen. Strekningen fra Skjønheim til Berger prioriteres i perioden fordi den er skolevei.
- Det er etablert pendlerparkering i tilknytning til busstraseer for å stimulere til økt bruk av kollektivtransport og til samkjøring



**ØVRE SVELVIK**

*Foto: Duncan Balcon*



# SPILLE PÅ LAG

Svelvik kommune har som mål å være en offensiv kommune med fokus på fremtiden. Dette innebærer både å styrke kommunens rolle som pådriver for vekst og utvikling, øke samarbeid med private aktører, og å legge til rette for involvering av innbyggere.

Svelvik kommune ønsker å ta en mer aktiv rolle for å bidra til ønsket utvikling, sikre effektiv og god saksbehandling, og å hjelpe og veilede utbyggere (særlig de små).

### Virkemidler

Kommunens viktigste boligpolitiske virkemidler:

1. Kommunenes rolle
2. Kommunale planer
3. Utbyggingsavtaler
4. Masterplaner og mulighetsstudier
5. Rækkefølgebestemmelser og boligprogram
6. Intensjonsavtaler
7. Kommunalt eide og/eller leide boliger og eiendommer
8. Økonomiske virkemidler
9. Veiledning/rådgiving

#### 1. Kommunens rolle

Kommuner kan velge å gjennomføre saksbehandling og overlate boligutvikling til andre aktører eller ta en mer aktiv rolle i boligutviklingen.

Svelvik kommune ser behovet for å ta en mer aktiv rolle som pådriver og tilrettelegger for framtidig boligutvikling. Kommunen vil spesielt vektlegge samordning av boligaktører for å realisere ønsket boligutvikling, vektlegge kreativitet, kvalitet og nytenking for å tilpasse framtidig boligutvikling til kommunens behov og for å sikre attraktivitet.

Kommunen vil også ta initiativ til interkommunalt samarbeid med nabokommuner om boligutvikling og infrastruktur.

#### 2. Kommunale planer

Kommuneplanens samfunnsdel legger mål og strategier for ønsket utvikling i kommunen.

Kommuneplanens arealdel bygger på samfunnsdelen og legger rammer for den overordnede arealutviklingen gjennom arealkart, bestemmelser og retningslinjer.

Plan- og bygningsloven gir mulighet til å stille krav om hensyn til barn og unges bomiljø og universell utforming tydelig poengtert. Den gir også muligheter for å gi bestemmelser om at det for utbyggingsområder kan fastsettes en bestemt rekkefølge for utbyggingen, og at utbygging ikke kan finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester foreligger.

Bestemmelsene og retningslinjene kan også anvendes for å oppnå eventuell ønske om fordeling av boligtyper, her er det primært boligtetthet pr. dekar som kan være retningsgivende i forhold til enkeltområder. Kommuneplanens arealdel angir et volum på boligbyggingen.

Reguleringsplan er et detaljert arealplankart med bestemmelser for bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser. Det finnes to typer reguleringsplaner; områderegulering og detaljregulering. For flere eiendommer eller for større områder kan det utarbeides reguleringsplan som områderegulering. Det er kommunen som er ansvarlig for områderegulering, mens private aktører kan utarbeide forslag til detaljerte reguleringsplaner.

Reguleringsplan fastlegger viktige kvaliteter som grøntområder, gjennomgående forbindelser, møteplasser, viktig krysningspunkt, sykkelvei, bevaring av kulturminne, materialbruk, miljøhensyn, barn og unges interesser med mer.

Bokvalitet kan sikres gjennom bestemmelser og krav om utomhusplaner der disse kvalitetene ivaretas. I område- og detaljerte reguleringsplaner kan det settes krav om minimumskrav til utomhusarealer, solforhold, plassering av parkeringsplasser m.m. Utnyttelse av arealene er et av de viktigste virkemidler i utforming av bebyggelsen. Det kan også settes rekkefølgekrav for å styre antallet boliger som ferdigstilles over tid.

I Svelvik ønsker vi å avvente reguleringsplanbehandling til aktørene for utbyggingsprosjektet er avklart og/eller bruke rekkefølgebestemmelser for å styre antall boliger som ferdigstilles.

### **3. Intensjonsavtaler**

Planprosessen kan effektiviseres gjennom at kommunen og utbyggeren inngår en intensjonsavtale om samarbeid. En avtale som definerer en felles strategi, et felles ståsted og utgangspunkt for prosjektet gir et godt grunnlag for den videre planleggingen. Dette er hovedsakelig aktuelt for større prosjekter.

Å jobbe med en felles strategi tidlig i prosessen kan bidra til at partene får en bedre forståelse av de forskjellige roller planmyndigheten og den private utbygger har. Gjensidige forpliktelser og ansvar kan klargjøres og tydeliggjøres i avtalen. Det gir større forutsigbarhet både for kommunen og den private utvikleren for gjennomføring av prosjektet.

Kommunen åpner for at det ses på slike nye arbeidsprosesser for få de best mulige resultater i samarbeidet mellom kommunen og de private aktører.

### **4. Utbyggingsavtaler**

En utbyggingsavtale er en avtale mellom grunneier/utbygger og kommunen om privat utbygging med forpliktelser og rettigheter. Den kan inneholde avtaler om forhold som kan gå utover det som plan og bygningsloven og øvrig regelverk ellers ville tillate.

Avtalene sikrer at utbygging av områder i privat regi følger kommunens behov, ønsker og intensjoner. De krav som stilles til private utbyggere gjennom utbyggingsavtalen skal ikke

skille seg fra de krav som stilles om utbyggingen skulle vært utført av kommunen. De plikter som utbygger pålegges gjennom utbyggingsavtalen skal ha et rimelig omfang og tjene de boligpolitiske mål som kommunen har. Utbyggingsavtalen skal være offentlig tilgjengelig.

En utbyggingsavtale kan for eksempel inneholde:

- Geografisk avgrensning
- Kommunal overtagelse av grunn etter utbygging (friområder, vei o.l.), og i forlengelsen av dette; drift og vedlikeholdsansvar for ferdige opparbeidede arealer, tekniske anlegg (vei, vann, avløp)
- Tekniske planer, planer for opparbeidelse av friområder etc. samt ansvarsfordeling i opparbeidelsen.
- Utbyggingstakt og tidspunkt (med henvisning til boligprogram).
- Økonomiske betingelser (fastsettelse av bidrag for senere bygging av kommunal infrastruktur, forfall, garantier etc.)
- Finansierings- og eieform, f.eks. andel tomter/leiligheter som borettslag innenfor Husbankens kostnadsrammer.
- Utbyggers forpliktelser til å etablere organisasjons- og driftsform og derigjennom klausuler/oppgaver/plikter for nye eiere
- Krav om kommunal rett til å tildele en andel av boligene, jfr. boligsosial handlingsplan
- Krav om universell utforming
- Kostnadsfordeling for infrastruktur
- Fastsettelse av bidrag fra utbygger til tiltak innenfor eller med tilknytning til aktuell utbygging
- Kriterier for tildeling av leilighet/bolig, prisnivå, håndtering av restarealer, opparbeidelsesstandard etc.

I Svelvik vil utbyggingsavtaler brukes aktivt for å nå målene for boligutvikling.

## **5. Masterplan**

Svelvik kommune er åpne for å se på alternative planformer som ikke er juridisk bindende, men som kan gi en nødvendig helhetlig oversikt over utviklingsmulighetene for et område.

Det kan være aktuelt å utarbeide masterplaner og/eller mulighetsstudier for større utbyggingsprosjekter hvor kommunen ikke ønsker områderegulering. I etterkant kan deler av området utvikles gjennom mindre detaljregulering.

Masterplaner er en arbeidsform, og er en mindre kostnadskreven planform for utvikling av større områder (enn detaljerte reguleringsplaner)

## **6. Rekkefølgebestemmelser og boligbyggeprogram**

Rekkefølgebestemmelse og bruk av boligbyggeprogram kan bidra til å gi utbyggere en viss forutsigbarhet. I Svelvik ønsker vi ikke å benytte disse virkemidlene i denne planperioden. På

grunn av kommunens lave boligvekst de senere årene ønsker vi å forsøke en annen tilnærming; vi ønsker å utvikle samarbeidsformer med utbyggere/grunneiere på et tidlig stadium i prosessen. Planadministrasjonens rolle blir da å støtte opp under prosjektene, veilede og være tydelige som planmyndighet, og ha full tillit til at aktørene kan gjennomføre prosjektene.

I planen er det sterke utbyggingsinteresser, mange og store områder foreslås utbygd. Kommunens erfaring fra forrige kommuneplan er at framtidige boligområder i liten grad ble realisert. Det anses derfor nødvendig, i denne revideringen, å ha en større langsiktig arealreserve i planen enn det arealbehovet skulle tilsi i forhold til den faktiske befolkningsveksten. Det anses også viktig at arealene er fordelt på flere aktører. Det vil gi et bedre grunnlag for å realisere boligene. Antall boliger totalt vil allikevel være førende for kommunens langsiktige planlegging.

Allerede i forbindelse med arealinnspillene er det lagt opp til samarbeid mellom utbyggingsaktører og kommunen. Dette vil danne grunnlag for realisme i prosjektene og gi kommunen en bedre oversikt over om og når de ulike prosjektene kan gjennomføres.

## **7. Kommunalt eide og/eller leide boliger og eiendommer**

Kommunen kan selv erverve areal for å sikre at utbygging skjer etter intensjonene/kravene til gode og velfungerende boligområder. Kommunale boliger er alle boliger som kommunen har disposisjonsrett over, uavhengig av målgruppe. Kommunale utleieboliger er boliger som kommunen eier eller leier. Kommunen har tildelingsrett og fastsetter husleien. Det er et mål at kommunale boliger kun skal leies ut til innbyggere som ikke har mulighet til å leie på det private markedet.

Boligsosial handlingsplan vil til enhver tid være førende for kommunens boligplanlegging og for i hvilken grad det inngås avtaler med private utbyggere om aktuelle virkemidler.

Kommunen eier arealer som kan være aktuelle å vurdere avhendet ved salg eller makeskifte, dersom det bidrar til å oppnå kommunens mål. Dette kan være aktuelt knyttet til boligutvikling, sentrumsutvikling og boligsosialt arbeid.

I planperioden er det vurdert at boliger for vanskeligstilte, i henhold til boligsosial handlingsplan, kan gjennomføres ved bruk av kommunens egne arealer, som allerede er avsatt til offentlig formål. På bakgrunn av mål i kommuneplanens samfunnsdel er følgende grupper prioritert; vanskeligstilte på boligmarkedet (bl.a. ungdom og aleneforsørgere), personer med rus/psykiske helseutfordringer, funksjonshemmede og eldre.

## **8. Økonomiske virkemidler**

Eksempler på økonomiske virkemidler kan være:

- Bostøtte, boligtilskudd og bruk av startlån
- Mulighet til å refinansiere privat boliggjeld eller mulighet til å endre betalingsvilkår som avdragsutsettelse, betalingsutsettelse, omgjøring av renter til lån og forlenget løpetid eller gjeldsordning etter gjeldsordningsloven
- Husleiegaranti og depositumsgaranti

## 9. Veiledning/rådgiving

Mange grunneiere i Svelvik som har arealer avsatt til boligutvikling, har relativt små arealer og er lite erfarne med gjennomføring av utbyggingsprosjekter. Svelvik kommune vil være behjelpelig med veiledning og tilrettelegging for å bidra med tiltak slik at prosjektene kan realiseres.

Kvalitet og ivaretagelse av Svelviks særpreg er virkemidler som vektlegges for å øke kommunens attraktivitet. Dette vil stille krav til aktører som skal bygge og utvikle i Svelvik. Planadministrasjonen vil tilrettelegge for økt kunnskap både om kvalitet og lokalt særpreg.

Det er et mål for kommunens planadministrasjon å komme tidlig inn i utbyggingsprosjekter. Ett tiltak kan være å opprettholde kontakten som allerede er etablert med grunneiere som har fått lagt inn sine arealinnspill i planen i denne revideringen.

Planadministrasjonen har god oversikt over andre utbyggingsprosjekter og planer om slike. Administrasjonen har også oversikt over behovet for ulike boligtyper og annet som kan være nyttig informasjon for potensielle utbyggere. Det er derfor viktig å komme tidlig i dialog slik at utbyggingsaktører får avklart rammer og behov med planadministrasjonen før planlegging igangsettes.



**FRA SVELVIKDAGENE** Foto: Duncan Balcon

## Handlingsprogram

Prioritering av tiltakene i handlingsprogrammet skjer gjennom den årlige rulleringen av kommuneplanens handlingsdel og budsjett. Tiltakene som er opplistet kan suppleres med nye tiltak eller endres ut fra behov og/eller innspill og forslag underveis i planperioden.

Mange av tiltakene vil planlegges og utføres i dialog og samarbeid med innbyggere, grunneiere, foreninger/lag, næringslivet og/eller andre.

### 1. Boligvekst

- Avklare nødvendig infrastruktur for fremtidig vekst
- Utarbeide områdeplan for Hovet på Berger i samarbeid med Sande kommune
- Revidere reguleringsplan for "Del av Berger" fra 1983
- Utarbeide områdeplan for B06 Nordby
- Stimulere til utbyggingsprosjekter for bolig og fritidshus som "forbildeprosjekter", og som fremmer attraktivitet
- Gjennomgang av alle reguleringsplaner fra før 2001, i hht ytterligere oppdatering av plankart

### 2. Flere unge

- Utrede boligprosjekter spesielt rettet mot ungdom og førstegangsetablerere
- Utarbeide oversikt over boligtyper og ønskede boformer, og bruke dette i dialog om utbyggingsprosjekter
- Kartlegge ønsket boform hos innbyggere over 50 år for om mulig å påskynde sirkulasjon i boligmassen

### 3. Godt å bo

- Analysere tilgang på lekeområder/-plasser i alle boområder, og tilgangen fra boområdene til marka. Ebbestad prioriteres for å sikre fullverdig erstatningsareal for Ebbestad skole.
- Revidere statuttene for den kommunale byggeskikkprisen for å målrette fokus mot ønsket utvikling
- Utarbeide materiell til inspirasjon og veiledning for gode bomiljøer
- Etablere Barnetråkk som fast ordning
- Innarbeide modeller og samarbeidsformer for å realisere målene i boligsosial handlingsplan

### 4. Attraktivt og levende sentrum

- Utarbeide områdeplan for indre sentrum for å sikre områdets kvaliteter
- Antikvarisk gjennomgang av bygningene i sentrum, samt å kartlegge øvrige kulturminner og utarbeide et kulturminnegrunnlag hvor det tydelig fremkommer hvor man kan fortette og hvor man ikke kan fortette.
- Utarbeide byggeskikkveileder for Øvre Svelvik og indre sentrum
- Utgi boken "Her vi bor ved Svelvikstrømmen" - om hvorfor folk bosatte seg ved strømmen og hvordan stedet vokste til å bli Svelvik kommunes sentrum
- Utrede organisasjons- og finansieringsmodell for opprustning av byrom og møteplasser i

indre sentrum

- Utarbeide aktivitetsprogram for prioriterte plasser/byrom
- Kartlegge grønnstruktur i sentrum med forbindelser til større naturområder.
- Utarbeide gatebruksplan for Storgata
- Oppgradere Kirkeparken i forhold til ønskede funksjoner
- Oppgradere Lallaparken
- Opparbeide Snekkerbekken som opplevelsessti fra Brennatoppen til sentrum
- Lage plan for hvordan branngatene skal opparbeides og realiseres
- Utarbeide skilt- og skjøtselsplan for grønnstruktur og offentlige oppholds- og rekreasjonsområder i sentrum
- Kartlegge muligheter for gjestebrygger i sentrum
- Tilrettelegge for korttidsopphold for fritidsbåter i sentrum på kommunal eiendom/grunn
- Etablere skateanlegg i sentrum
- Tilrettelegge for sykkelparkering
- Kartlegge parkeringsmuligheter knyttet til indre sentrum
- Avklare områder og utarbeide ordning for frikjøp av parkering og lekeplasser i sentrum

## **5. Kystsonen for alle**

- Gjennomføre tiltak for å øke tilgjengeligheten til og bruken av kystsonen; skilting, sikre viktige forbindelseslinjer, parkering
- Utarbeide flomsonekart som grunnlag for å kunne legge inn hensynssone i plankartet
- Lage plan for opprusting av badeplasser og gjennomføre tiltak for å ruste opp og øke attraktiviteten til prioriterte badeplasser

## **6. Natur for alle**

- Gjennomføre tiltak for å øke tilgjengeligheten til og bruken av tur- og friområder; skilting, rydde stier, sikre viktige forbindelseslinjer, parkering
- Kartlegge verdifulle kulturlandskap og rekreasjonsområder
- Gjennomføre tiltak for å sikre verdifulle rekreasjonsområder og sammenhengende grønnstrukturer
- Vurdere behovet for tiltak for å sikre spesielt sårbar natur og truede arter, og for å hindre spredning av arter fra Artsdatabankens svarteliste
- Planlegge turløyper i tilknytning til Svelvik sentrum
- Utarbeide skilt- og skjøtselsplan for tur- og rekreasjonsområder
- Finne gode løsninger for å hindre gjengroing langs sjøen og i kulturlandskapene
- Tilrettelegge for parsellhager og andelslandbruk

## **7. Kultur for alle**

- Kartlegge hvordan Svelvikstrømmen kan utvikles/tilrettelegges for at innbyggere og besøkende kan oppleve strømmens unike egenskaper
- Utarbeide områdeplan for Berger, for å avklare hvordan kulturmiljøet skal bevares og videreutvikles
- Stoppe ytterligere forfall av Nedre fabrikker på Berger
- Videreutvikle og styrke kulturminnegrnlaget
- Skilte kulturminner (bygninger, plasser og gater)
- Registrere kulturminner i marka og skilte et utvalg

- Sikre fornminner i Hovet-området i samarbeid med Sande kommune
- Analysere tilgang på uformelle møteplasser i alle tettsteder og avklare evt behov for tiltak
- Kartlegge arealbehov for organiserte og uorganiserte aktivitetstilbud
- Utrede tiltak for å motivere flere Svelvikinger til mer fysisk aktivitet
- Avklare forhold for realisering av området Syvertsvollen som nærsenter
- Lage et prosjekt for å etablere Fv 319 som attraktiv turvei.
- Planlegge tiltak på innfartsveiene til Svelvik for å skape gode førsteinntrykk
- Legge plan for bevaring, synliggjøring og videreutvikling av prioriterte kvaliteter knyttet til sjøen og marka
- Utarbeide materiell som skal gi informasjon, inspirasjon og veiledning knyttet til temaer om kvalitet og særpreg

## **8. Næringsvekst**

- Skaffe og opprettholde oversikt over ledige næringsarealer
- Klargjøre kommunens næringsarealer på Grunnane for utvikling
- Etablere dialog med gårdeiere i sentrum med sikte på samarbeid for å sikre gode kår for næring
- Være aktiv pådriver for realisering av Fv 319 mot Drammen

## **9. Bygge riktig**

- Utarbeide tiltak for å stimulere utbyggere til bruk av fornybare og lokale energikilder, og til å velge klima- og energivennlige løsninger ved bygging
- Avklare mulighet for realisering av fjern-/nærvarmeanlegg
- Kartlegge kvikkleireforekomster
- Kartlegge forurenset grunn
- Redusere energibruken i kommunale bygg
- Fase ut oljeforbruk i kommunale bygg
- Etablere SD-anlegg og system for EOS i alle kommunale bygg

## **10. Reise riktig**

- Utarbeide strategier som intensiverer arbeidet med gang- og sykkelveier
- Pådriver for å øke kollektivdekningen
- Etablere pendlerparkering på Brennatoppen

## **Spille på lag**

- Opprette rutiner for samarbeid med grunneiere og utbyggere
- Vurdere ulike virkemidler for å stimulere til målsettingene om kvalitet og variasjon i boligmassen
- Tilrettelegge for dialog med aktuelle aktører om temaer knyttet til fremtidig boligutvikling
- Tilrettelegge for dialog om byggeskikk og arkitektur - en arena for utveksling av kunnskap og kompetanse, mellom arkitekter, utbyggere, håndverkere og kommunens fagmiljø
- Etablere "ByggSøk" for enklere byggesaksbehandling og dialog med innbyggere
- Sikre kulturarvkompetanse i kommunens fagmiljø
- Utarbeide kvalitetshåndbok for plan- og byggesaker











Svelvik  
kommune