asplan
viak

Gode bomiljøer i småhusområder

Sandefjord kommune

Dato: 26.02.2026

Versjon: **03**

asplanviak.no

Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver:	Sandefjord Kommune
Tittel på rapport:	Gode bomiljøer i småhusområder
Oppdragsnavn:	Analyse gode bomiljøer i småhusområder
Oppdragsnummer:	651381-01
Utarbeidet av:	Katja Buen og Gunnar Berglund
Oppdragsleder:	Katja Buen
Tilgjengelighet:	Åpen

Kort sammendrag

Utredningen er en del av det pågående arbeidet med å revidere kommuneplanens arealdel med fokus på å opprettholde kommunens bolig- og næringsattraktivitet. Hensikten er å skaffe kunnskap om hvordan man kan bevare strøksidentitet og attraktive bomiljø i Sandefjords småhusområder, og gi anbefalinger for å ivareta dette kommuneplanarbeidet.

Tønsberg, 26.02.2026

Katja Buen
Oppdragsleder

Gunnar Berglund
Kvalitetssikrer

Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS
03	26. feb 2026	Revidert rapport	KB og GB	
02	6. feb. 2026	Revidert rapport	KB og GB	MKH
01	22. des. 2025	Første utkast	KB og GB	

Innholdsfortegnelse

1. Innledning 5

2. Bokvalitet og attraktive bomiljø 7
   - 2.1. Definisjoner og litteraturgjennomgang 7
   - 2.2. Befolkningens ønsker 9

3. Analyser og metode 11
   - 3.1. Kvantitative kartlegginger 11
   - 3.2. Boligarealenes tetthet 11
   - 3.3. Tilgjengelighet 13
   - 3.4. Kvalitativ metode og vurderinger 15
   - 3.5. Befolkningsframskrivninger og boligbehov 16
   - 3.6. Oppsummering av hovedpunkter fra intervjuene 18

4. Bestemmelser 21
   - 4.1. Dagens bestemmelser i Sandefjord kommune 21
   - 4.2. Bruk av bestemmelser i andre kommuner 25

5. Anbefaling om inndeling i områdekategorier 32
   - 5.1. Kategori A: Bestemmelsesområder for fortetting i KPA 34
   - 5.2. Kategori B: Øvrig fortettingssone i KPA 34
   - 5.3. Kategori C og D 34

6. Anbefalinger om utnyttelse 46
   - 6.1. Forslag til endring av bestemmelser og retningslinjer for utnyttelse og tomtestørrelse 48

7. Vedlegg og informasjon 52
   - 7.1. Eksempler på bestemmelser fra andre kommuner 52
   - 7.2. Intervjuguide 64

asplan
viak

1. Innledning

Kommuneplanens samfunnsdel for Sandefjord kommune er nylig vedtatt og inkluderer en arealstrategi med oppdrag som skal vurderes i utarbeidelse av kommuneplanens arealdel.

Stedsstrukturen i Sandefjord kommune er fastsatt i arealstrategien:

- Byen Sandefjord
- Tettsted Andebu
- Tettsted Stokke
- Lokalsenter Fossnes-Arnadal
- Lokalsenter Høyjord
- Lokalsenter Kodal
- Lokalsenter Melsomvik

Sandefjord kommunes arealstrategi viser til at det er en stor boligreserve både innenfor eksisterende utbyggingsområder i kommunen og innenfor den langsiktige utbyggingsgrensen. Arealstrategien peker på at den sterkeste veksten bør kanaliseres til områder hvor det allerede finnes god kapasitet på kommunale tjenester og infrastruktur.

Som del av kunnskapsgrunnlaget til rullering av samfunnsdelen ble det utarbeidet en fortettingsanalyse. Analysen peker på at områdene nord for sentrum har høyest gangtilgjengelighet, kollektivtilgjengelighet, arbeidsplasstetthet og befolkningstetthet.

For å opprettholde kommunens bostedsattraktivitet, i tråd med målsettingene i samfunnsdelen, er det viktig å ivareta de kvalitetene som gjør Sandefjord attraktiv i dag. I Arealstrategi står det følgende:

> *«Det er viktig å bevare de attraktive eneboligområdene i noen områder mens det åpnes for fortetting i utvalgte områder. Dagens arealdel har ikke mulighet til å oppnå dette da den åpner opp for fortettinger med svært høy utnyttelsesgrad i alle boligområder i kommunen. Hvilke områder som skal fortettes blir en viktig oppgave som må løses i arealdelen.»*

Under vises det til de to mest relevante arealpolitiske strategiene for dette arbeidet:

- Det skal legges til rette for fortetting i sentrumsområdene og i utvalgte fortettingsområder – Styrke sentrum, tettsteder og lokalsentre, og fortette bolig- og næringsområder
- Strøksidentiteten og attraktiviteten i boligområder utenfor utvalgte fortettingsområder skal bevares ved å redusere den generelle utnyttelsesgraden – Bedre kommunens nærings- og bostedsattraktivitet

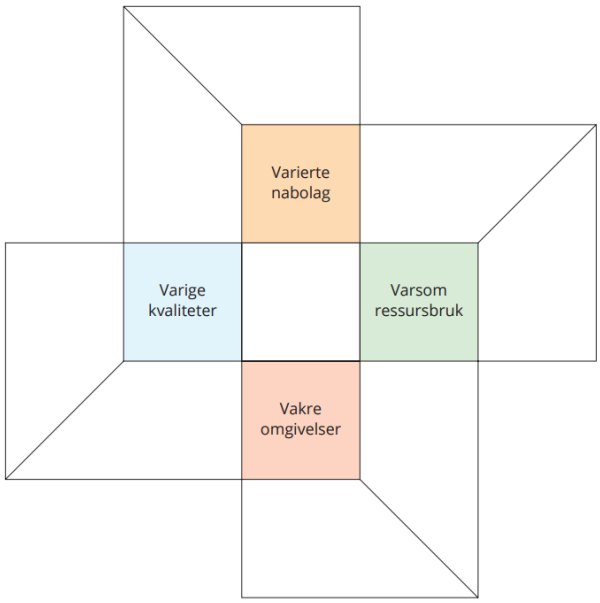
2. Bokvalitet og attraktive bomiljø

2.1. Definisjoner og litteraturgjennomgang

For å finne en allmenngyldig definisjon på god bokvalitet og attraktive bomiljø har vi gjennomført en litteraturgjennomgang av vurdert relevant forskning og lansert metodikk.

Regjeringen lanserte i juni 2025 Nasjonal arkitekturstrategi: Rom for kvalitet – Nasjonal arkitekturstrategi - regjeringen.no.

Strategien peker blant annet på at de siste årenes debatt om arkitektur og kvalitet i nybygde nabolag har løftet fram noen svakheter ved siste tiårs fortetting i og rundt byer og tettsteder. Flere steder har fortettingen bidratt til nedbygging av naturområder, vært lite stedstilpasset og av mange opplevdes som å forringe eksisterende by- eller bomiljø.



Figur 1 Figur 1 Illustrasjon hentet fra nasjonal arkitekturstrategi.

Strategien lanserer fire innsatsområder:

- **Varierte nabolag**: Skape nabolag som er tilpasset ulike behov og livsstiler.
- **Varige kvaliteter**: Bygge med fokus på langvarige og bærekraftige løsninger.
- **Varsom ressursbruk**: Bruke ressurser på en ansvarlig måte for å minimere miljøpåvirkning.
- **Vakre omgivelser**: Sikre estetisk kvalitet i bygde omgivelser.

Ett av innsatsområdene i Stortingsmelding: Meld. St. 13 (2023–2024) *Bustadmeldinga - Ein heilskapleg og aktiv bustadpolitikk for heile landet*, er å ta vare på de boligene vi har, og bygge de boligene vi trenger. Å sikre gode kvaliteter i det fysiske miljøet er viktig for å oppnå god folkehelse, og dette er hensyn som kommunene skal ivareta i sitt planarbeid.

Helsedirektoratet her etablert en definisjon av nærmiljøkvaliteter, de legger mindre vekt på selve utformingen av boligen, og mer vekt på stedskvaliteter og tjenester i omgivelsene: Bomiljø og folkehelse - Bomiljø og folkehelse - Helsedirektoratet

Definisjon av nærmiljøkvaliteter:

- Trygghet
- Fritidstilbud
- Natur- og grøntområder
- Dagligvarebutikker
- Sosiale møteplasser og kulturtilbud
- Skole og barnehage
- Helsetjenester
- Godt vedlikehold
- Utebelysning
- Transport
- Aldersvennlig

Bokvalitet er sammensatt av både målbare og ikke målbare egenskaper. Norsk eiendom og arkitektbedriftene har utviklet «Bokvalitetsrosen» som et dialogverktøy i utvikling av boliger som vurderer følgende temaer for boliger:

- Beliggenhet og nærmiljø
- Utearealer
- Funksjon og fleksibilitet
- Lys og utsikt
- Støy og luftkvalitet
- Materialbruk
- Visuelle kvaliteter
- Sosialt liv

Felles for de ulike definisjonene er fokuset på beliggenhet, nærhet til tjenester og sosialt liv. Stedsstrukturen i kommunen er et godt utgangspunkt for å videreføre og utvikle attraktive bomiljø. Både regelverk, retningslinjer og veiledere anbefaler å understøtte nærhet til eksisterende tilbud og tjenester. Det er ingen faste regler på hva som regnes som maksavstand, i Byregnskap Sandefjord, Vestfold fylkeskommune, brukes 400 meter som normalt er så langt man rekker å gå på 5 min. Der det ikke er andre naturlige stedsavgrensninger bruker vi derfor 400 meter til mest sentrale målpunkt som et vurderingsgrunnlag.

2.2. Befolkningens ønsker

Det er gjort utredninger av hva som vektlegges av ulike befolkningsgrupper mht. bolig. Vi har sett på et forskningsprosjekt Sintef har gjennomført med mål om å identifisere hvilke forutsetninger i form av verktøy og virkemidler som må på plass for å skape gode oppvekstmiljøer for barn og gjøre det attraktivt for barnefamilier å bosette seg og bli boende i sentrumsområdene i Trondheim. Vi har også sett på en studie som har oppsummert kunnskap om boformer med fellesskapsløsninger for eldre innbyggere som er gjennomført av Senter for omsorgsforskning.

2.2.1. Befolkning i etableringsfasen inkludert barn og unge

En del av konklusjonen i Sintef-rapporten fra 2023 er at varierte boligtilbud i et område bidrar til å trygge barns oppvekstsvilkår ved at familier kan bli boende i samme område ved endringer i familiesituasjonen. Videre er tilhørighet til boligområder viktig for barn og unge. Det bør finnes stabile boligtilbud for barnefamilier som er vanskeligstilte på boligmarkedet. Tilhørighet sikres for øvrig gjennom mulighet for møteplasser og aktiviteter i nærmiljøet. Skoler, barnehager, bibliotek etc. kan få/ha disse nærmiljøfunksjonene.

Boligtypologi er viktig. En bolig må tilby en enklere hverdag, sosialt, andre barnefamilier, enkel tilgang til service og kulturtilbud, godt tilbud når det gjelder barnehage, skole og utdanning.

Skoler med tilliggende utearealer er viktige møteplasser og navet i nærmiljøet. Boligpreferanseundersøkelser viser at folk vektlegger nærhet til skole ved valg av boligområde og bidrar derfor til å gjøre (også sentrums-) områder mer attraktive for familier.

Videre viser studier fra Oslo at barnefamilier ofte er konservative ved valg av bosted. De foretrekker løsninger som foreldrene "forbinder" med sin egen oppvekst.

2.2.2. Eldre befolkning og valg av boliger

Studien som baserer seg på en rekke gruppeintervjuer, peker på at eldre er en sammensatt gruppe og det ikke finnes en klar definisjon av hvem som kan betegnes som «eldre». Det er allikevel gjort studier av ulike aldersgrupper på blant annet boforhold og boligønsker blant hjemmeboende i alderen 75 år og eldre: Konklusjonen er at de fleste

ønsker å bli boende i egen bolig. Aldersvennlig bolig defineres som at om boligen er funksjonsvennlig ut fra beboernes individuelle forutsetninger.

Rapporten lanserer begrepet «sistegangskjøpere» om boligkjøp og peker på at det har skjedd en utvikling de siste årene med et større utvalg av boliger i ulike kategorier som gjør at de som i dag er i 80-årene ikke hadde samme mulighet for tilpasset bolig som dagens 65-åringer.

Når det gjelder boligønsker er det oppsummert relativt få som ønsker å bo i en generasjonsbolig. Det er klart flere som sier at bofelleskap med folk i samme alder kan være aktuelt enn det er som sier bofelleskap med folk i ulik alder. Imidlertid er det så mange som 65 prosent som svarer at ingen av de tre nevnte formene for bofelleskap er aktuelt. Det er videre svært få som bor i en bolig med tilknyttede fellesareal, og ikke mer enn seks prosent som kan tenke seg en slik bolig der de nå er i livsløpet.

Studien peker på at det er bekymring for økonomiske konsekvenser av flytting til mindre, nyere og mer sentralt beliggende boliger for eldre over 75 år. Svært få flytter etter fylte 80 år. Det kan med andre ord se ut til at eldres mobilitet på boligmarkedet og risikoen for tap av helse og nedsatt funksjonsevne er sammenfallende.

Ønsket om å eie egen bolig står sterkt blant eldre.

Begge studiene peker på at det bør være en variasjon av boligtypologier i et nærmiljø. Det gjør det lettere å kunne finne boliger som er tilpasset individuelle behov både med hensyn til familiesituasjon og helse med mer.

Husbanken har definert følgende:

> *I områder med et variert boligtilbud er det ofte enklere å bytte bolig, og dermed kunne bli boende i samme område, når behovet endrer seg gjennom livet – som når en får barn, blir alene eller får behov for tilrettelagt bolig (Husbanken 2018).*

Oppsummert oppstår god bokvalitet når boligen og nærmiljøet samlet tilbyr trygghet, funksjonalitet, estetiske kvaliteter og nærhet til nødvendige tjenester. Dette oppnås ved å bygge opp under den eksisterende stedsstruktur i kommunen.
Variasjon i boligtilbudet i nærmiljøene, gode møteplasser, tilgang til natur er løsninger som er ønsket av både barnefamilier og eldre vil være viktig for å ha robuste steder til ulike livssituasjoner.
Videre skal utviklingen bygge på bærekraft, ressursbruk og stedstilpasset arkitektur som skaper trivsel og varige kvaliteter.

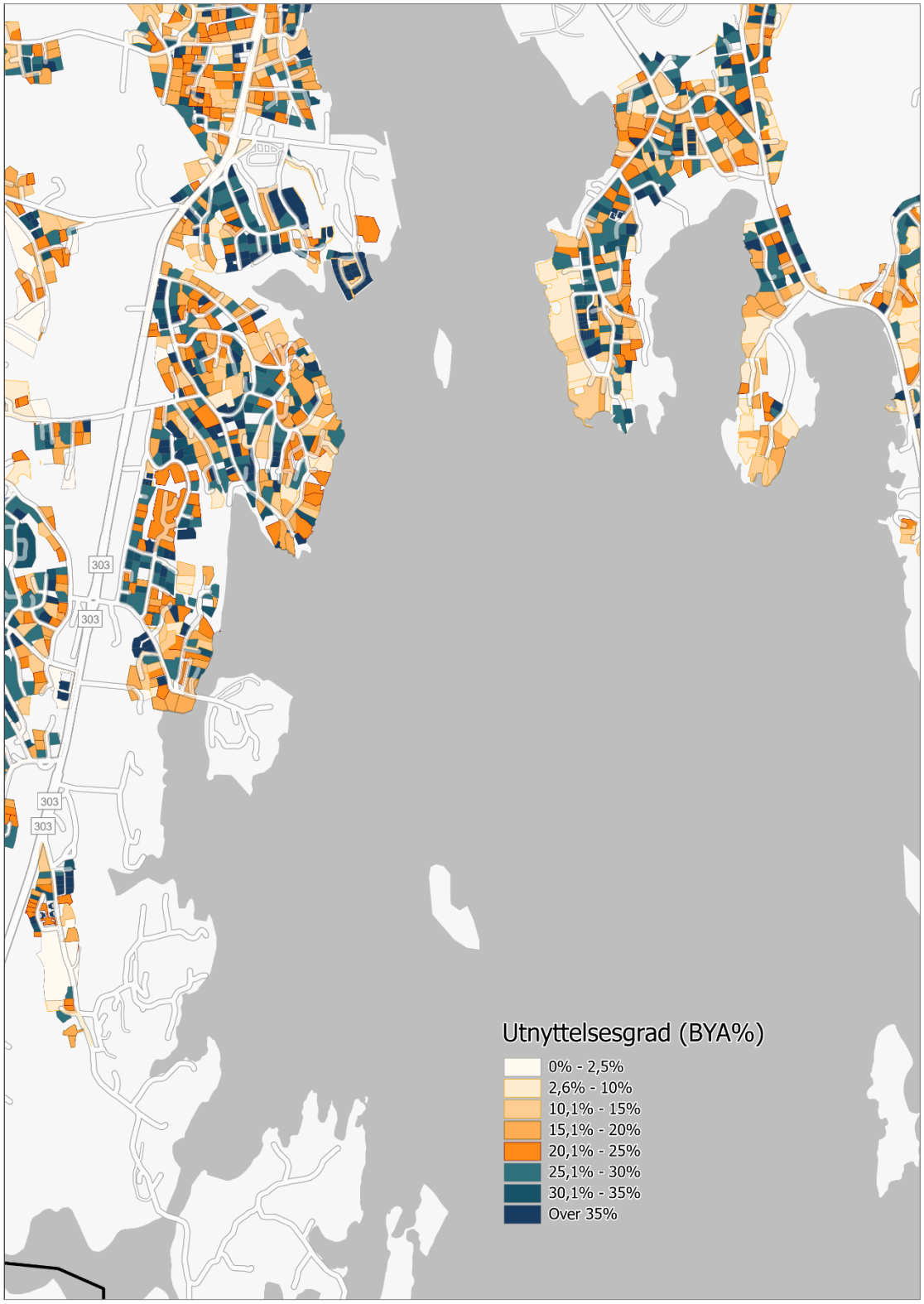
3. Analyser og metode

3.1. Kvantitative kartlegginger

For å kunne gjøre effektive vurderinger har vi gjennomført flere GIS-kartlegginger på kommunenivå. Målet har vært å få en overordnet forståelse av dagens tetthet i boligområdene, og se dette i sammenheng med beliggenhet, både i lokal og mer regional kontekst.

3.2. Boligarealenes tetthet

Innledningsvis har vi benyttet kommuneplanens arealdel (KPA) for å avgrense alle områder som er avsatt til boligbebyggelse. Deretter har vi benyttet eiendomsgrenser og bygningenes fotavtrykk for å beregne prosentvis bebygd areal (BYA) for alle eiendommer innenfor områder avsatt til bolig. Vi benytter her en forenklet definisjon av BYA: Areal av terrenget som opptas i bygning. Dette uttrykkes som i prosent av eiendommen eller terrenget. I mer detaljerte utregninger er det vanlig at BYA også inneholder åpent overbygd areal og parkeringsareal. Figur 2 viser kartlagt prosentvis BYA i en del av kommunen. Kartleggingen er gjennomført for alle boligområder i gjeldende KPA, og er dokumentert i en kartfortelling som følger denne rapporten.



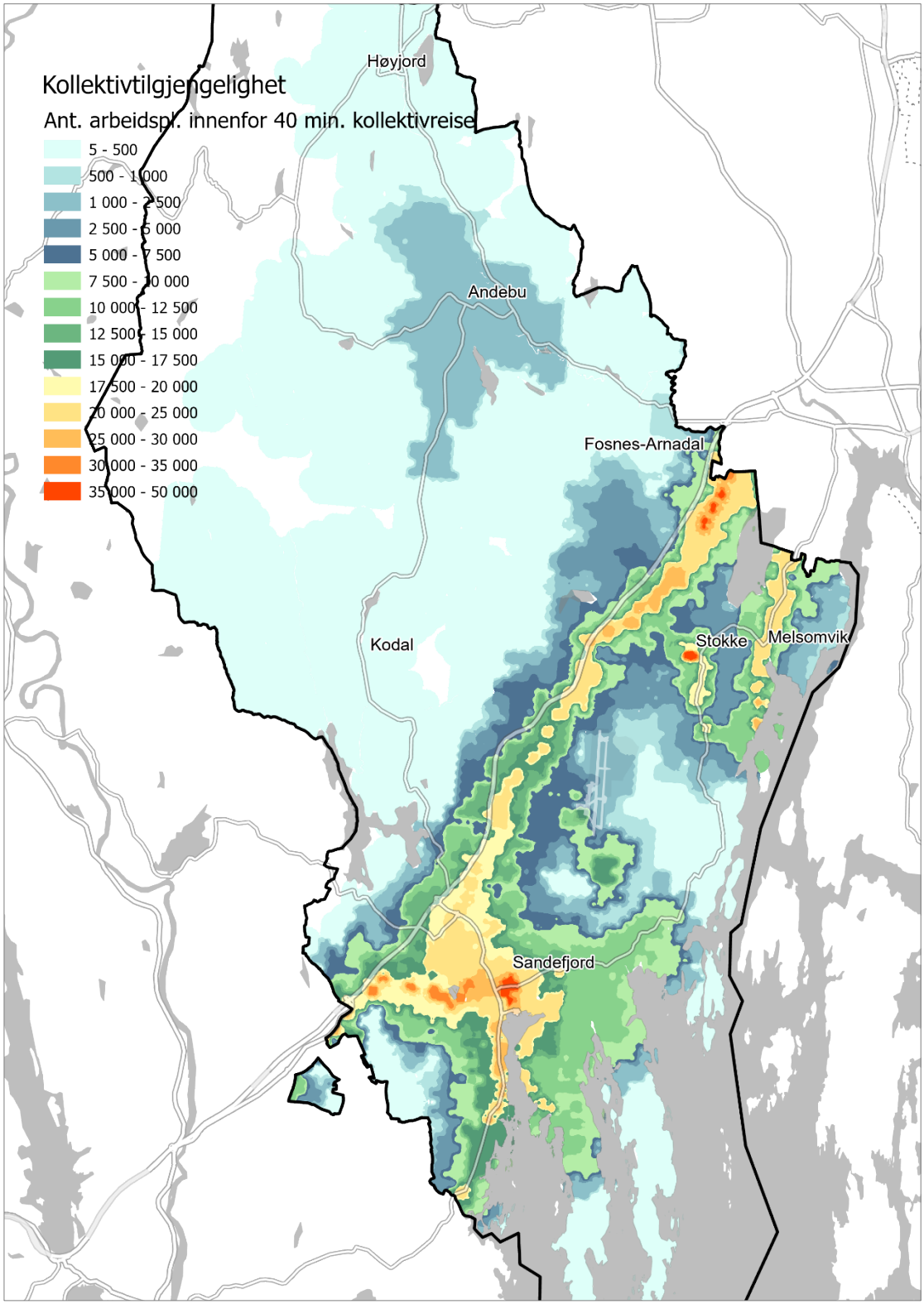
Figur 2 Eksempel på kartlegging av utnyttelsesgrad, prosentvis bebygd areal (BYA)

3.3. Tilgjengelighet

Som en del av den kvantitative analysen har vi også kartlagt gang- og kollektivtilgjengelighet samt nærhet til grunnskoler og jernbanestasjoner. Disse kartleggingene har bidratt til å gi tetthetsberegningene en kontekst: høy tetthet kan gi lavere transportbehov og muligheter for en mer kortreist hverdag, men tettheten bør være høyest i områder som er lett tilgjengelige for mange.

Tilgjengelighet handler om hvor sentralt et punkt eller område er lokalisert i et større omland, gitt en spesifikk transportform. Her har vi kartlagt tilgjengeligheten til arbeidsplasser med kollektivtransport og gange. Kartleggingene viser hvor mange arbeidsplasser du kan nå på maks. 40 minutter. I denne reisetiden inngår gange fra bosted til holdeplass, ventetid, reisetid på bussen og gangtiden fra holdeplass til en arbeidsplass.

For at et punkt skal ha høy tilgjengelighet med kollektivtransport, er det avhengig av høy frekvens på kollektivlinjene i området, flere ulike kollektivlinjer, at det finnes mange arbeidsplasser i områdene det er mulig å reise til, eller en kombinasjon av disse. Beregningen bygger på virksomhetsdata (antall ansatte) fra Enhetsregisteret/ Brønnøysundsregistrene fra 2025 og kollektivtilbudet i regionen høsten 2024, med avganger mellom kl. 08:00 og 08:30 på hverdager. Kollektivdata er hentet fra www.entur.org.



Figur 3 Kollektivtilgjengelighet: Antall arbeidsplasser (ansatte) tilgjengelig innenfor en kollektivreise på inntil 40 minutter.

3.4. Kvalitativ metode og vurderinger

Vår hypotese i arbeidet har vært at småhusområder som ligger langt fra målpunkt og kollektivakser, ikke bidrar til å opprettholde og videreutvikle stedsstrukturen i vedtatt arealstrategi. Mer perifert beliggende småhusområder kan ha andre kvaliteter som store tomter og/eller store hager, kortere vei til naturområder eller større innslag av natur i bebygde områder.

Tilsvarende vil områder som er mer sentralt plassert ha mulighet for større variasjon i boligtypologi, og dermed bidra med et befolkningsgrunnlag for flere tilbud, nærhet til tjenester, bedre kollektivtilbud. Mer sentrale områder tåler dermed en høyere tetthet med mindre tomter og høyere utnyttelsesgrad.

En variasjon i boligtilbudet i kommunen vil bidra flere valgmuligheter og boliger tilpasset den enkeltes situasjon og behov.

Som grunnlag for vurdering av boligområdene er det gjennomført en litteraturstudie av kommuneplanbestemmelser for småhusområder i kommuner rundt Oslofjorden. Hensikten er å vurdere bestemmelser som verktøy til å styre utvikling innenfor avsatte boligområder.

Det er også gjennomført intervjuer med eiendomsutviklere og eiendomsmeglere som har sitt hovedvirke i Sandefjord, både for å få innspill til områder med strøkskarakter i Sandefjord, gode eksempler på fortettingsprosjekter og eksempler som viser mindre heldige situasjoner.

10 firmaer ble kontaktet for intervju. Det er gjennomført teams-samtaler med seks meglere og eiendomsutviklere som jobber i og med Sandefjord. Det ble i forkant utarbeidet en intervjuguide for å sikre målrettet grunnlag for samtalene, se vedlegg. Samtalene har imidlertid i stor grad blitt styrt av informantene slik at deres perspektiver har kommet godt fram.

Gjennom intervjuene har vi fått innsikt i boligmarkedet i Sandefjord, i kjøpegrupper, framtidige behov og hva som trekkes fram som Sandefjords kvaliteter.
Intervjuene med intervjuguide oppsummeres i eget kapittel under.

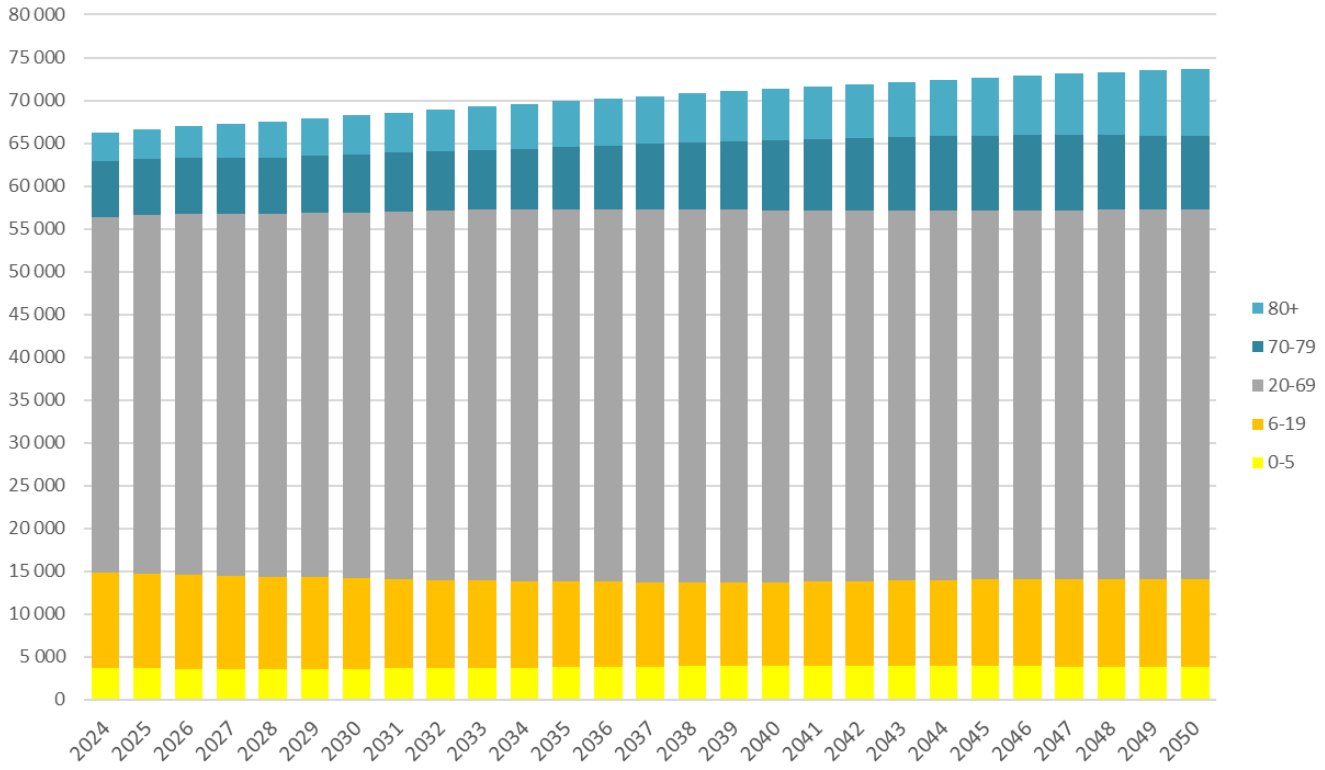
Hensikten med intervjuene har vært å få informasjon om etterspørsel, markedsmekanismer og muligheter med hensyn til framtidig etterspørsel av boliger og hvilke boligtyper og kvaliteter det er behov for. Det er også gjort en generell vurdering av behov for framtidige boligtyper basert på befolkningssammensetning og

befolkningsframskriving for Sandefjord. Til sammen mener vi dette vil være et godt grunnlag for å vurdere framtidige boligtypologier.

3.5. Befolkningsframskrivninger og boligbehov

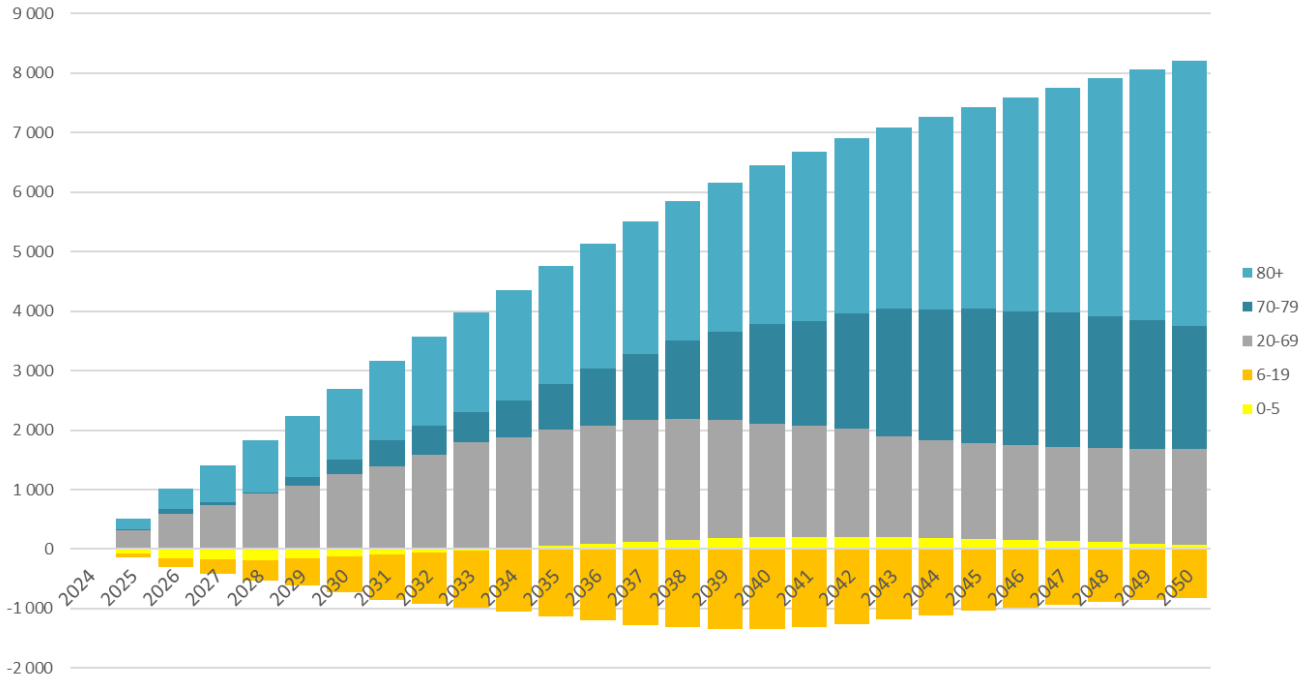
3.5.1. SSBs befolkningsframskrivninger

Dette avsnittet tar utgangspunkt i befolkningsframskrivninger fra SSB, publisert i 2024. I Figur 4 er den samlede, framskrevne befolkningen i Sandefjord kommune fordelt på aldersgrupper. Det er hovedalternativet til SSB som er benyttet. Totalt er befolkningen forventet å øke fra 66 500 i 2024 til 73 500 i 2050, en vekst på rundt 7000 personer.



Figur 4 Framskrevet vekst, etter aldersgrupper. Kilde, SSB 2024, Hovedalternativet

I figur 5 har vi isolert den framskrevne endringen i de ulike befolkningsgruppene. Den viser at befolkningsveksten vil være særlig stor i aldersgruppene over 70 år, som forventes å øke med 6500 personer, mens det forventes en svak nedgang i de yngste aldersgruppene. Aldersgruppen 20-70, personer i yrkesaktiv alder, har en svak oppgang, og forventes å øke med rundt 1500 personer.



Figur 6 Endring i antall personer i ulike aldersgrupper, basert på SSBs befolkningsframskrivning fra 2024, hovedalternativet

Samlet sett ser vi at befolkningen øker med rundt 7000 personer, og det vil bli langt flere eldre i 2050 enn det er i dag. Les mer om metode og framskrivningsalternativer her.

3.5.2. Boligbehov og boligpotensial

I perioden 2016 – 2025 ble det bygget gjennomsnittlig 94 boliger i året i Sandefjord (Regional analyse). Med en tilsvarende boligbygging fram mot 2050, tilsvarer det i underkant av 2400 boliger. Befolkningsframskrivningene gir en forventet vekst på 7000 personer i kommunen fram mot 2050. Dersom vi forutsetter at det vil bo to personer pr. bolig, vil dette gi et boligbehov på 3500 boliger. Denne forutsetningen er en forenkling, og antall personer pr. bolig vil variere stort blant annet i ulike aldersgrupper. Et stor antall eldre kan bety at husholdningsstørrelsen vil synke noe, og gi noe større boligbehov enn det to personer pr. bolig tilsier. Allikevel tyder de to regneeksemplene på at et realistisk boligbehov vil ligge på mellom 2000 og 4000 boliger fram mot 2050. Dette boligbehovet omfatter alle utviklingsområder i kommunen. Fortetting utenfor sentrale områder vil utgjøre en mindre andel av det man kan anta ligger i tallene.

Det finnes ingen fullgod metode for å beregne hvor stort boligpotensial som ligger i fortetting av eksisterende boligområder med eksisterende føringer om utnyttelse. Til det er det for mange ukjente faktorer knyttet til eierens ønske om utbygging, terreng, generell

egnethet og så videre. Svært overordnede beregninger tyder allikevel på at potensialet ligger langt over det behovet vi har skissert ovenfor. Når vi legger til grunn en fortetting av alle eiendommer som i dag er bebygget, og avsatt til boligbebyggelse og gitt dagens føringer på eiendomsstørrelse for deling av eiendom, får vi et boligtall nærmere 20 000 når vi legger en BYA på 25% til grunn. Svært mange forhold vil altså moderere et slik potensial, men det tyder allikevel på at en differensiering av bestemmelsene om maks. tillatt BYA ikke vesentlig vil påvirke muligheten for å dekke framtidig boligbehov i kommunen.

3.6. Oppsummering av hovedpunkter fra intervjuene

3.6.1. Sandefjord som bosted og arbeidsregion

Nærhet til Torp trekkes av samtlige intervjuede fram som et stort fortrinn, og brukes aktivt når Sandefjord markedsføres for eksterne tilflyttere. Byen beskrives som veletablert med et attraktivt sentrum og et handelsliv som ikke i samme grad som andre steder lekker til eksterne kjøpesentre. Sandefjord har flere store og attraktive arbeidsgivere, som Jotun, Komplett og sterke industrimiljøer, som bidrar til arbeidsplassvekst og boligetablering. Disse aktørene er viktige drivere for tilflytting og for kommunens posisjon regionalt.

Lang kystlinje, nærhet til sjø, utsikt og tilgang til flere etablerte idretts- og friområder (Hjertnesskogen, Badeparken, Marum) fremheves som sentrale kvaliteter. Mange mener det er positivt med utbygging nær slike fasiliteter, gitt at kvaliteter og tilganger bevares.

3.6.2. Arkitektur, byform og sentrumsutvikling

Flere peker på at Sandefjord har et levende sentrum, et godt «bygulv» og en bebyggelse som bærer preg av ulike tidsepoker – noe som gir variasjon og byliv. Samtidig er det få yngre mennesker i sentrum. Mange flytter ut fra Sandefjord i 20-årene og kommer tilbake når de skal etablere seg med familie.

Det stilles spørsmål ved dagens arkitektoniske kvalitet på nye boligprosjekter. Blokkbebyggelse oppleves ofte som for generisk og ikke godt nok tilpasset eksisterende arkitektur. Balkonger, som etterspørres av kjøpere, trekkes fram som et estetisk utfordrende element. Noen mener Sandefjord burde hatt tydeligere føringer for arkitektonisk kvalitet, særlig i bykjernen. Industriarkitekturen knyttet til gamle Jahre-bygninger trekkes fram som en uutnyttet ressurs som kunne tilføre identitet og historisk forankring i bybildet.

De historiske sentrumsnære områdene oppfattes som viktige kvaliteter som bør vernes og videreutvikles. Det vises til ordningen «Tettere byer – høyere kvalitet», og enkelte foreslår å vurdere om prinsippene kan utvides til flere bynære områder.

3.6.3. Demografi, boligpreferanser og markedssituasjon

Det er bred enighet om at etterspørselen etter boliger for eldre vil øke, men at leiligheter i store blokker ikke nødvendigvis er svaret for alle. Mange eldre ønsker heller noe mindre, lettstelt og med gode utearealer – ofte i form av rekkehus eller 4-mannsboliger. Samtidig sier flere at markedet allerede har svært mange sentrumsnære leilighetsprosjekter, og at behovet ikke lenger er like tydelig.

For yngre kjøpegrupper framstår pris som stadig viktigere. Kjøperne er mer villige til å gå ned i areal hvis boligen er ny, et fenomen omtalt som «krympflasjon». Det er større betalingsvillighet for en ny bolig på 110 m² enn en brukt bolig på 150 m² som krever oppussing. Færre unge tør å kjøpe oppussingsobjekter, delvis på grunn av lavere håndverkskompetanse og høye oppussingskostnader.

Markedsaktørene melder om at det i dag primært er «melk og brød»-boliger – tett-lav bebyggelse, rekkehus og mindre enheter (65–100 m²) – som selger godt. Leiligheter i mellomsegmentet, særlig i nye prosjekter, er vanskelig å omsette. Inngangssummen for en ny leilighet ligger ofte over prisen man får for salg av en brukt enebolig eller småhus, noe som stopper flyttekjeder. Eldre kjøpere er dessuten mindre risikovillige og ønsker ikke å ta opp nye lån.

Skolekrets har stor betydning i Sandefjord. Det understrekes i flere intervjuer at folk nesten aldri flytter ut av egen skolekrets, særlig i Store Bergan og Haukerød. Dette påvirker boligprisene og flyttemønstrene.

Bruktboligmarkedet har gode objekter i to- og firemannsboliger fra 1950- og 60-tallet. Krokenskogen trekkes spesielt fram som et trygt og stabilt område med lett omsettelige boliger og gode utearealer.

3.6.4. Infrastruktur, planer og gjennomførbarhet

Sandefjord kommune omtales som en løsningsorientert, næringsvennlig og fleksibel «ja-kommune» med gode planprosesser og riktig detaljnivå i reguleringsplaner. Dialogen mellom kommune og utviklere beskrives som god og tillitsbasert. Dverdalåsen nevnes som et godt gjennomført eksempel.

Samtidig er det områder der utvikling begrenses av infrastruktur, særlig privat vei, smale adkomster eller skolekapasitet. Dette gjelder blant annet Granholmen, Lofterød og

enkelte områder på Vesterøya. Flere peker også på at mange arealer avsatt til utbygging i kommuneplanens arealdel (KPA) har lav reell verdi fordi risikoen og plankravene er store, særlig i områder under marin grense der omfattende undersøkelser må gjøres.

Bevaring av områder som Breidablikk, Åsen, Hystadgata, Virik, Preståsen og Murbyen trekkes fram som viktig, både av hensyn til bokvalitet og historie. Det er samtidig bred støtte for prinsippet om «gang- og sykkelbyen», og flere mener prosjekter bør prioriteres innenfor denne rammen, og bruker det aktivt som prioriteringsverktøy for egne prosjekter.

Det er lite trafikale utfordringer i Sandefjord sammenlignet med Tønsberg og andre byer, men kollektivtilbudet beskrives som klart utilstrekkelig, særlig internt i kommunen. Dette påvirker salgbarheten til leiligheter uten parkeringsdekning.

3.6.5. Leie til eie og alternative finansieringsmodeller

Flere aktører mener at «leie til eie» kan tas mer aktivt i bruk. OBOS og USBL har erfaringer med slike modeller som kan bidra til å få unge og sårbare grupper inn på boligmarkedet. Leie til eie kan også avhjelpe utbyggere med å realisere og finansiere prosjekter. Utfordringen er at potensielle kunder ikke forstår modellene, særlig der borettslag inngår. I tillegg kan leie til eie totalt sett være dyrere løsninger for kundene/kjøperne. Kommunen kan spille en rolle gjennom insentiver, mer fleksible krav til MUA (minste uteoppholdsareal) eller raskere planprosesser.

Private løsninger som «finit deleie» gir mulighet til å låne egenkapital, men oppfattes også som komplekse.

3.6.6. Utfordringer og muligheter

Det pekes på at Sandefjord har mange kvaliteter som bør videreutvikles, men også utfordringer som må adresseres:

- Fortsatt privatisering av strandsonen, særlig på Vesterøya, skaper bekymring for allemannsretten.
- Noen mener byutviklingen burde hatt høyere tempo, spesielt for å skape mer liv og aktivitet i sentrum.
- Det er behov for bedre kollektivtilbud i kommunen.
- Enighet om at viktige områder bør skjermes for sterk fortetting for å bevare byens historiske og landskapsmessige kvaliteter.

4. Bestemmelser

Kart og bestemmelser i kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner styrer både krav og kvaliteter for eksisterende og nye utbyggingsområder. Bestemmelsene er derfor et viktig verktøy for styring av arealene i kommunen. Under er gjeldende aktuelle bestemmelser for eksisterende områder for boligbebyggelse listet opp. Innenfor eksisterende boligbebyggelse er det følgende underdeling i dag:

- Utenfor fortettingssone i kommuneplankartet
- Innenfor fortettingssone i kommuneplankartet
- Bestemmelsesområder for fortetting (#F1 til #F5)
- Bestemmelsesområder for strøksbevaring (SB#1-10)

4.1. Dagens bestemmelser i Sandefjord kommune

4.1.1. Utnyttelsesgrad og krav til kvaliteter og tilpasning

Sandefjord kommune har i dag følgende bestemmelser for småhusområder:

1.1.1 Unntak fra det generelle plankravet (pbl § 11-10 nr. 1)

(…)

Innenfor eksisterende områder for boligbebyggelse

Det er ikke krav om reguleringsplan for tiltak i områder avsatt til eksisterende boligbebyggelse, så fremt tiltaket tilfredsstiller punkt a-h under pkt. 1.1.1, samt at tiltaket:

i) Ikke medfører mer enn seks (6) boenheter per eiendom/eksisterende bygning (medregnet eksisterende boenheter), og ikke medfører nye boenheter innenfor hensynssone H310 Kvikkleire, H320 Flom eller H390 Skredfare i bratt terreng.

2.2.2 Utnyttelsesgrad

a) Utenfor fortettingssone avsatt i kommuneplankartet gjelder følgende: I uregulerte områder og innenfor reguleringsplaner listet opp i punkt 1.2.3, og for reguleringsplaner der utnyttelsesgrad ikke er angitt, skal grad av utnytting ikke overstige BYA= 35 %.

b) Innenfor fortettingssone avsatt i kommuneplankartet gjelder følgende: Innenfor angitte fortettingssoner i kommuneplanens arealdel skal grad av utnytting ikke overstige BYA = 35

%. Dette gjelder i uregulerte områder, for reguleringsplaner innenfor denne sonen listet opp i punkt 1.2.3, og for reguleringsplaner der utnyttelsesgraden ikke er angitt.

c) Innenfor bestemmelsesområder for fortetting (se pkt. 1.1.1 #F1 til #F5) settes det ingen liknende øvre utnyttelsesgrad da det forutsettes høy utnyttelse.

2.2.3 Krav til visuelle kvaliteter og tilpasning for byggetiltak i eksisterende boligbebyggelse

Ny bebyggelse skal ta hensyn til nærområdets eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur, bygningsvolum og –utforming, landskap/terreng og grønnstruktur og grøntdrag.

<u>Retningslinjer (…)</u>

b) Tomte- og bebyggelsesstruktur

Der bebyggelsen har enhetlig avstand til vei bør denne avstanden opprettholdes. Nye tiltak bør plasseres og orienteres slik at det oppstår gode uterom for både eksisterende og eventuelle nye boliger.

Ved nye tiltak innenfor nærområder med ensartet møneretning, bør eksisterende prinsipp for møneretning videreføres.

Minste tomtestørrelse for frittliggende enebolig: 500 m2 (gjelder både for ny og gjenværende tomt).

Minste tomtestørrelse for tomannsbolig: 750 m2 (gjelder både for ny og gjenværende tomt).

I tillegg til de generelle bestemmelsene er det avsatt hensynssone H570 for flere boligområder i kommuneplanen samt bestemmelsesområder med betegnelse #SB – Områder for strøksbevaring (se pkt 2.2.4 i gjeldende bestemmelser). Disse områdene er underlagt egne bestemmelser. Mange av disse områdene ligger innenfor fortettingssonen i kommuneplanen. Disse områdene sikrer kvaliteter, og det finnes sammenlignbare områder i fks Tønsberg som omtales under bestemmelsene for kommunene.

Sandefjord kommune har flere områder avsatt til fritidsbebyggelse der også tomtestørrelse er tatt med i retningslinje:

2.3 Fritidsbebyggelse

Fritidsbebyggelse omfatter arealer avsatt til formål fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Retningslinje:

Ved søknader om fradeling bør både ny og gjenværende tomt ikke være mindre enn 600 m2. Fradelingen må ikke være til hinder for allmennhetens tilgang til sjø eller turområder.

Ved regulering kan det aksepteres en høyere arealutnyttelse dersom det tilrettelegges for gode fellesområder for hytteområdet.

4.1.2. Leke- og uteoppholdsarealer for boliger

Sandefjord har også areal- og kvalitetskrav knyttet til uteoppholdsarealer for boliger. Sammen med utnyttelsesgrad gir disse kravene mulighet for å sikre kvalitet og i noen grad felles løsninger i utbyggingsområder. Kravene til uteoppholdsarealer gir, sammen med utnyttelsesgrad, rammer for byggetiltak.

1.8.2 Boligområder innenfor fortettingssonen

Sonen fremgår som hensynssoner i kommuneplanens arealplankart for områder omkring Sandefjord og Andebu sentrum.

Arealkrav

Følgende arealkrav til leke- og uteoppholdsarealer gjelder ved boligutbygging (også ombygging og bruksendring av bestående bebyggelse) for omtalte sone i arealdelen:

a) Minimum 35 % av BRA bolig.

b) For utbygging med over seks (6) boenheter skal fellesareal/lekeplass utgjøre minimum 40% av det totale kravet til leke- og uteoppholdsareal (g)).

c) Enhver boenhet skal ha tilgang til privatuteoppholdsareal.

Retningslinjer til arealkrav:

BRA bolig skal i denne sammenhengen forstås som «bruksareal bolig». Dette omfatter kun den delen av bruksarealet som er direkte knyttet til den enkelte boenhet. Parkeringsareal inngår ikke, heller ikke ulike typer fellesareal som heis, felles inngangsparti, felles gangareal, altanganger mv.

I forbindelse med reguleringsplanarbeid kan kommunen vurdere å redusere kravet til leke- og uteoppholdsareal dersom det aktuelle arealet er av høy kvalitet

Kvalitetskrav

d) Leke- og uteoppholdsareal skal løses på terreng. Inntil 10 m2 pr boenhet kan likevel løses som areal på balkong/veranda.

e) Leke- og uteoppholdsarealet skal ha gode solforhold.

f) Det skal etableres tydelig avgrensing mellom felles og privat leke- og uteoppholdsareal. Fortrinnsvis ved bruk av vegetasjon.

g) Lekeplasser skal ha trafikksikker adkomst og ikke være skilt fra boligene med sterkt trafikkert vei.

h) Følgende areal kan ikke medregnes i arealkravet til leke- og uteoppholdsarealet:

- *areal smalere enn 6 meter*
- *kjøre- og manøvreringsarealer*
- *takterrasse*
- *arealer med ekvivalent støynivå over 55 dB(A)*
- *arealer brattere enn 1:3 med mindre det gis en hensiktsmessig opparbeiding for lek og opphold*

Retningslinjer til kvalitetskrav:

Til pkt. e): Det bør kunne dokumenteres at minimum 50 % av leke- og uteoppholdsarealet vil være soleksponert ved vårjevndøgn kl. 15.00. Alternativt at arealet er soleksponert minimum 5 timer per dag ved vårjevndøgn.

Lekeplasser bør være trygge mot trafikk, ras, stråling, støv, luftforurensning eller annen fare og ha egnet gjerde/innhegning mot risikoområder/trafikkareal, og være skjermet for fremherskende vindretninger.

Fellesleke- og uteoppholdsareal bør kunne gjøres tilgjengelig for allmennheten.

Lekearealet bør søkes samlet fremfor å deles opp i flere mindre enheter, og bør ha en avstand til boliger på minst 5 meter

1.8.3 Boligområder utenfor fortettingssonen

Arealkrav

Følgende arealkrav til leke- og uteoppholdsarealer gjelder ved boligutbygging utenfor fortettingssonen (også ombygging og bruksendring av bestående bebyggelse):

a) Det avsettes leke- og uteoppholdsareal på terreng tilsvarende minimum 50 % av BRA bolig. Kommunen kan likevel ikke kreve mer enn 100 m2 uteoppholdsareal per boenhet.

b) For utbygging med over 6 boenheter skal fellesareal/lekeareal utgjøre minimum 30 % av det totale kravet til leke- og uteoppholdsareal.

c) For sekundærleilighet på eneboligeiendom skal det avsettes leke- og uteoppholdsareal tilsvarende minimum 40 % av BRA bolig. Arealet skal være privat.

d) Enhver boenhet skal ha tilgang til privat uteoppholdsareal.

Retningslinje:

BRA bolig skal i denne sammenhengen forstås som «bruksareal bolig». Dette omfatter kun den delen av bruksarealet som er direkte knyttet til den enkelte boenhet. Parkeringsareal inngår ikke, heller ikke ulike typer fellesareal som heis, felles inngangsparti, felles gangareal, altanganger mv.

I forbindelse med reguleringsplanarbeid kan kommunen vurdere å redusere kravet til leke- og uteoppholdsareal dersom det aktuelle arealet, etter kommunens vurdering, er av særlig høy kvalitet.

Kvalitetskrav

e) 1.8.2 bokstav e) til med h) med tilhørende retningslinjer gjelder også utenfor fortettingssonen.

Krav til opparbeidelse av fellesareal/lekeplass

f) 1.8.2 bokstav i) til med l) med tilhørende retningslinjer gjelder også utenfor fortettingssonen.

4.2. Bruk av bestemmelser i andre kommuner

I gjennomgangen av bestemmelser, for både Sandefjord og andre kommuner, er det lagt vekt på å undersøke plankrav, unntak fra plankrav og utnyttelse. Det er imidlertid en rekke andre krav som gjerne stilles i en kommuneplan med hensyn til plassering, kvalitet, minste uteoppholdsarealer (MUA), lekearealer med mer. Bestemmelsene for de ulike kommunene følger til en viss grad samme struktur, men kommunene har valgt ulik strategi med hensyn til hvordan rammene for utvikling i eksisterende boligområder er sikret.

Vi har samlet og vurdert bestemmelser til eksisterende boligområder i nabokommuner, kommuner som ligger ved Oslofjorden og har kystlinje, og byer/ tettsteder av sammenlignbar størrelse. Følgende kommuner er vurdert: Larvik, Tønsberg, Bærum, Asker, Drammen, Fredrikstad og Oslo kommunes småhusplan (denne er ikke gjeldende i og med at NVEs innsigelse til planen ble tatt til følge i Kommunal- og distriktsdepartementet, KDD i oktober 2025).

Aktuelle bestemmelser som er vurdert er:

- Plankrav/ unntak fra plankrav
- Differensiering av utnyttelsesgrad i bestemmelsene i småhusområdene/boligområdene i kommuneplanens arealdel.
- Minste tomtestørrelse som retningslinje eller bestemmelse

Der det er vurdert som relevant, er også andre bestemmelser og/eller innretninger i bestemmelsene trukket fram. De aktuelle bestemmelsene fra de ulike kommunene ligger samlet under kapittelet «Eksempler fra andre kommuner».

4.2.1. Tomtestørrelse

Med hensyn til plankrav og tomtestørrelse og hvordan dette er sikret i bestemmelsene, så er det noe ulikt hvordan dette er innrettet i kommunene. I Sandefjord ligger minste tomtestørrelse i retningslinjene for både boligbebyggelse og fritidsbebyggelse. Dette sikrer at det ved en søknad om fradeling (opprettelse av ny grunneiendom/ arealoverføring) ikke er behov for å dispensere dersom søknaden skjønnsmessig tilfredsstiller andre krav. Det gir imidlertid heller ikke hjemmel til å avslå dersom det søkes om fradeling av tomter som er mindre enn 500 m2 for bolig og 600 m2 for fritidsbolig.

Larvik, Bærum, Asker, Fredrikstad, Drammen og Oslo har sikret minste tomtestørrelse i bestemmelsene gjennom unntak fra plankrav, dette henger sammen med at det fram til juni 2025 ikke var anledning til å sikre tomtestørrelser under bestemmelser til arealformål, det er derfor løst med en unntaksbestemmelse der det har vært ønskelig med en hjemmel til å avslå.

Eksempelet her er hentet fra Bærum kommune:

> *3.4.Unntak fra plankrav (pbl § 11-10 nr.1)*
>
> *3.4.2. For eksisterende boligbebyggelse:*
>
> *a. Oppføring av én enebolig i tillegg til eventuell eksisterende enebolig, med tomtestørrelse minimum 800 m² for henholdsvis ny og eksisterende bolig, som*

samlet ikke har brattere gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3 og ikke omfattes av uregulert vei.

b. Opprettelse av én eiendom for én enebolig med tomtestørrelse minimum 800 m², når gjenværende tomt for enebolig eller tomannsbolig ikke blir mindre enn henholdsvis 800 m² og 1400 m². Verken ny eller gjenværende tomt skal samlet ha brattere gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3 og ikke omfattes av uregulert vei.

Minimumsstørrelsen varierer fra 600 m2 i Larvik og Oslo (450 per boenhet for to- og tremannsboliger i Oslo), 800 m2 i Fredrikstad og Bærum, samlet areal på 1800 m2 for 3 boenheter i Drammen og 1200 m2 for tomannsboliger innenfor strandsonen i Asker.

4.2.2. Unntak fra plankrav og antall boenheter

Unntaket fra plankrav og tomtestørrelse henger ofte også sammen med hvor mange boenheter som tillates oppført før plankravet slår inn. I Sandefjord er dette i gjeldende bestemmelser begrenset til 6 boenheter (avgjort i KDD etter behandling av innsigelse). Dette antallet varierer i de undersøkte kommunene. I Tønsberg kommune er plankravet inntil 2 boenheter, i Larvik er det innenfor de prioritert tettstedene satt til inntil 5 boenheter, utenfor er det åpnet for 1 boenhet. I Asker kommune er antallet inntil 4 boenheter, i Drammen er det inntil 3 boenheter. I Oslo og Fredrikstad er det et generelt plankrav, og ikke knyttet opp mot boenheter.

4.2.3. Utnyttelsesgrad

Utnyttelsesgraden varierer også mellom kommunene som er undersøkt.

Sandefjord har 35% BYA i sine boligområder. Larvik har også 35% BYA for sine boligområder, samme bestemmelse inneholder også høydekrav. Tønsberg har 25% BYA for frittliggende småhus og 30% BYA for konsentrert småhusbebyggelse. Drammen har maksimal utnyttelse på 30% BYA. Asker har differensiert mellom generelle boligområder med 25% BYA, spesielle boligområder 20% BYA og generelle boligområder i 100-metersbeltet 15% BYA. Bærum kommune har 20% BYA. Fredrikstad har ingen definert utnyttelse for boligområder i sin plan, tyngden ligger på fritidsbebyggelse, der er imidlertid valgt å legge en begrensning på boliger i LNF-B på maksimum 30% BYA og maks 250 m2. Oslo kommune har 16% BYA for sine boligområder i Småhusplanen.

Når det gjelder differensiert utnyttelsesgrad, så har Asker kommune valgt å utarbeide et boligkart der alle eksisterende boligområder er inndelt i enten generelle boligområder, spesielle boligområder, eller generelle boligområder i 100-metersbeltet, inndelingen bygger på en kvalitativ analyse.

Tønsberg kommune har valgt å undersøke om det er områder som har kulturmiljøkvaliteter i boligområdene sine (nyere tids kulturminner), og på denne måten pekt ut områder der utvikling bør begrenses av hensyn til eksisterende kvaliteter. Disse områdene er kartfestet og har et eget sett med kvalitative bestemmelser.

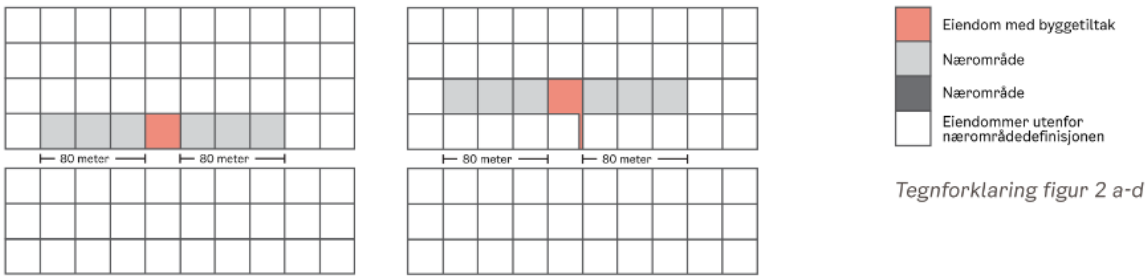
4.2.4. Kvalitets- og dokumentasjonskrav i bestemmelser – Småhusplanen i Oslo

For mange kommuner har Småhusplanen i Oslo vært et utgangspunkt for planlegging og forvaltning av eksisterende småhusområder. Den første reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by (småhusplanen) ble vedtatt i 1997.

Mange kommuner i nærheten av Oslo og langs Oslofjorden har brukt illustrasjonsmateriale utarbeidet i småhusplanen i sitt planverk, samt latt seg inspirere av kvalitetskravene som har vært stilt i bestemmelsene og / eller i veiledningsmaterialet som er utarbeidet. Figurene som i dag er brukt i gjeldende bestemmelser for Sandefjord kommune *2.2.3 Krav til visuelle kvaliteter og tilpasning for byggetiltak i eksisterende Boligbebyggelse*, er opprinnelig hentet fra tidligere småhusplan. Det meste av dette materialet er ikke per nå tilgjengelig på Oslo kommunes nettsider fordi innsigelsen fra NVE til Småhusplanen ble tatt til følge av Kommunal og distriktsdepartementet. Bestemmelsene ble lastet ned før avpubliseringen i oktober 2025, det er dette som vises til i dette dokumentet.

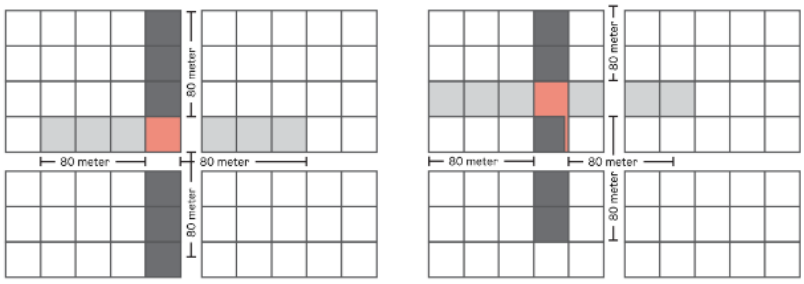
Selv om planen ikke er vedtatt og vil gjennomgå en revisjon før den kommer til ny behandling, vurderes det som relevant å trekke fram enkeltbestemmelser i planen for å belyse dette arbeidet. Ber departementet om avklaringer til småhusplanen - Oslo kommune - Aktuelt

Under følger noen eksempler på illustrasjoner som ligger i bestemmelsene i Småhusplanen og som viser hva som skal dokumenteres i en søknad. Bakgrunnen for å vise disse er knyttet til gjeldende bruk i bestemmelsene.



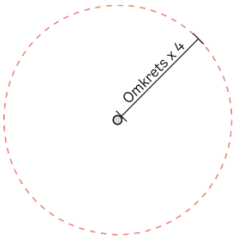
Figur 2 a-b: Nærområde

Tegnforklaring figur 2 a-d



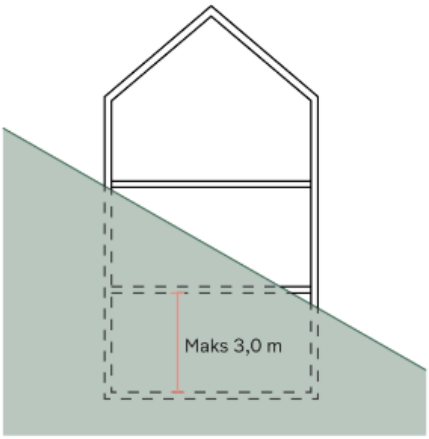
Figur 2 c-d: Nærområde

Figur 7 Eksempel på illustrasjonsmateriale fra Småhusplanen i Oslo

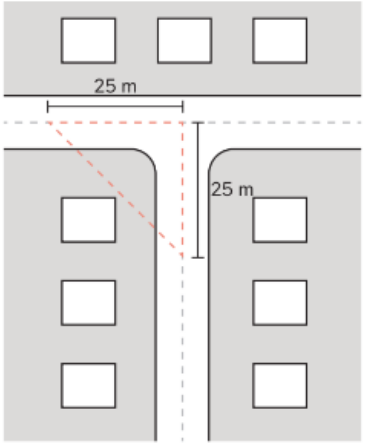


Figur 3: Træers beskyttelsessone

Figur 8 Beskyttelsessone til trær



Figur 4: Bebyggelse og anlegg under bakken



Figur 5: Avstand til vei

Figur 9 Eksempler på forklarende diagram til begreper i bestemmelser

4.2.5. Krav til leke- og uteoppholdsareal

I tillegg til utnyttelsesgrad og tomtestørrelse styres også utbyggingsprosjekter av krav til leke- og uteoppholdsarealer. Kommunene har krav til leke- og uteoppholdsarealer, men på lik linje som for utnyttelse og krav til tomtestørrelse er bestemmelsene innrettet noe ulikt.

I ikke vedtatt småhusplan ligger følgende bestemmelse:

> *6 Uteoppholdsareal*
>
> *6.1 – Størrelse på uteoppholdsareal*
>
> *Hver hovedboenhet må ha et uteoppholdsareal på eiendommen på minimum 150 m2*
>
> *Hver sekundærleilighet må ha et uteoppholdsareal på eiendommen på minimum 50 m2*
>
> *6.2 Plassering av uteoppholdsareal*
>
> *Uteoppholdsarealet skal ligge tilstøtende boenheten der boenheten ligger på bakkeplan.*

I dag omfatter bestemmelsen til Sandefjord kommune arealkrav, kvalitetskrav og krav til opparbeidelse av fellesareal/lekeplass for boligområder både innenfor og utenfor fortettingssone. Bestemmelsene stiller også krav til arealstørrelser, type lekeplass samt avstandskrav når det skal bygges mer enn 6 boenheter. Leke- og uteoppholdsarealer er

derfor en viktig del av hvordan et prosjekt rent praktisk løser arealkravene, men også hvordan et boligprosjekt, uavhengig av antall boenheter, sikres kvalitet. I bestemmelsene i dag er det formulert et makskrav for eksisterende boligbebyggelse utenfor fortettingssone på 100 m2 for hver boenhet.

4.2.6. Oppsummering og anbefalinger til bestemmelser som styringsverktøy

Sandefjord har, sammenlignet med de andre kommunene, videre rammer for utvikling av eksisterende boligområder før det stilles krav om reguleringsplan. Dette er både knyttet opp mot utnyttelsesgrad og mot antall boliger som kan bygges før det stilles plankrav, i tillegg til at retningslinje for tomtestørrelse for enebolig er lavere i Sandefjord enn i Oslo.

Dette gir fleksibilitet for å sikre fremdrift og gjennomføring for utbyggere, og bidrar til å tilrettelegge for utvikling i boligområdene. Utfordringen er at bestemmelsene gir mindre rom for avslag og dermed også mindre styring enn bestemmelser i sammenlignbare kommuner. Bestemmelsene fra de andre kommunene i utvalget tyder på at det er lagt opp til mer kommunal styring av fortetting i eksisterende områder enn det Sandefjord kommune har.

Fortetting i eksisterende boligområder kan utfordre opplevd bokvalitet mht. blant annet trafikksituasjon, grønnstruktur, innsyn/utsyn og plassering av bebyggelse med hensyn til sol og skyggeforhold mm. Hvis områder ikke er sentralt plassert og det ikke foreligger tungtveiende grunner for å tillate utvikling, bør utvikling i eksisterende boligområder i størst mulig grad underordne seg eksisterende utbyggingsmønster. I dag har kommunen i mindre grad dette styringsverktøyet tilgjengelig. Dette kan bidra til lavere kvalitet både i sentrale og mindre sentrale deler av kommunen. En større grad av differensiering i bestemmelsene vil gi mulighet til å hensynta beboere i eksisterende boligområder, understøtte kommunens vedtatt stedsstruktur og bidra til mer attraktive boligområder. Alle de sammenlignbare kommunene har dette verktøyet tilgjengelig, enten gjennom unntak fra plankrav eller gjennom differensiert utnyttelse for ulike områder.

Kommuneplanbestemmelser kommer til gjennom faglige vurderinger, lover, krav og retningslinjer/føringer samt innspill fra utbyggere og befolkning før politisk behandling og vedtak. For å sikre kontinuitet og forankring anbefales det å beholde hovedstruktur på bestemmelsene slik at eventuelle endringer er lett å innarbeide og praktisere.

5. Anbefaling om inndeling i områdekategorier

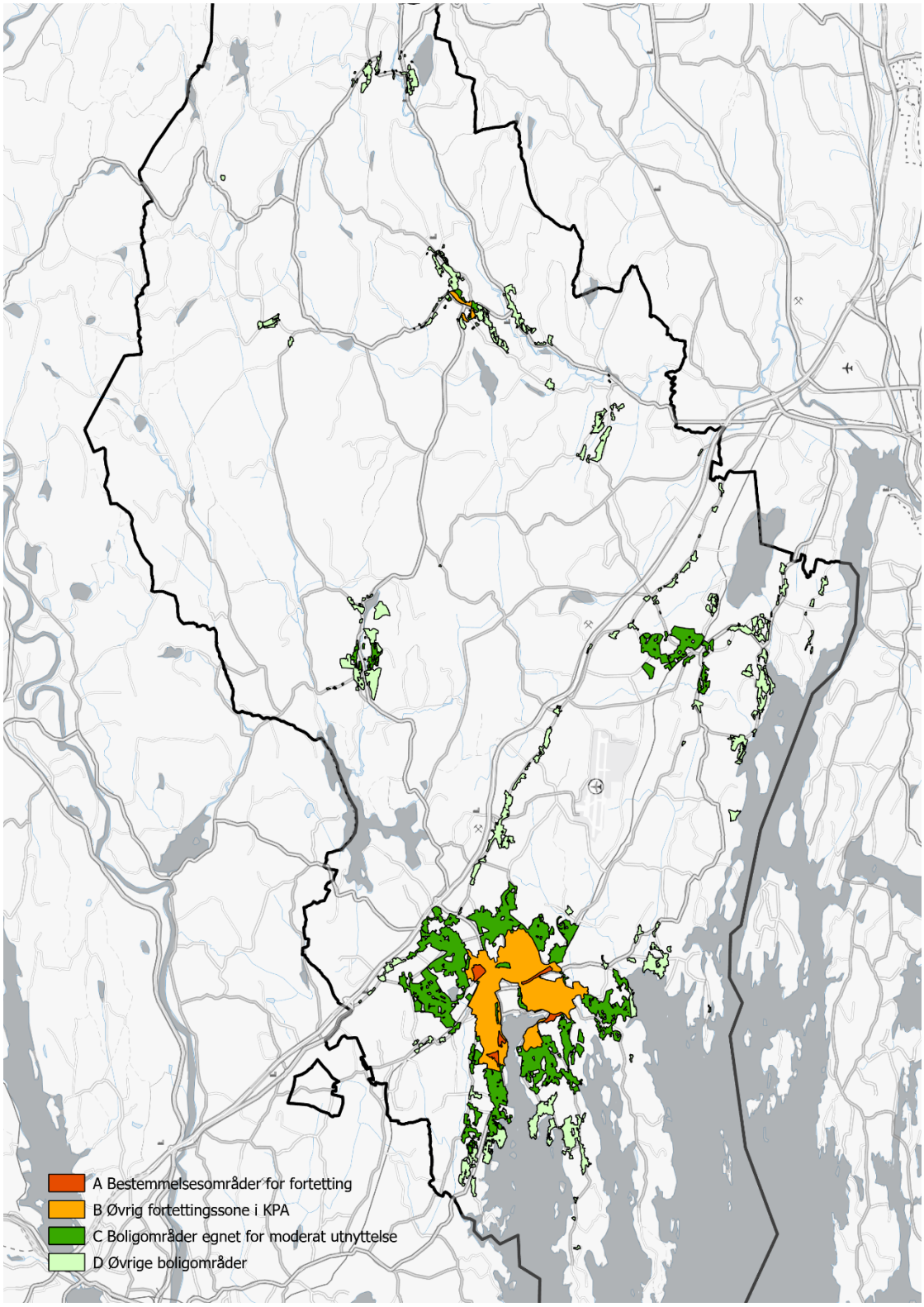
På bakgrunn av både kvantitative og kvalitative vurderinger har vi gjort en avgrensning av områder der utnyttelsesgraden kan vurderes. Resultatet er en fire-inndeling av områder avsatt til boligbygging. Anbefalinger om utnyttelsesgrad (se kap. 6) knyttes til denne inndelingen:

A: Bestemmelsesområder for fortetting i KPA (#F1-#F5)

B: Øvrig fortettingssone i KPA (Fortettingssone Sandefjord, Fortetting Andebu)

C: Boligområder egnet for moderat utnyttelse

D: Øvrige boligområder



Figur 10 Inndeling i områdekategorier

5.1. Kategori A: Bestemmelsesområder for fortetting i KPA

I gjeldende KPA er det definert en fortettingssone i Sandefjord. Som en detaljering av denne, er det lagt inn bestemmelsesområder for fortetting, angitt som F1 (nord for nytt stasjonsområde), F2 (Stub), F3 (Ranvik), F4 (Kamfjord) og F5 (Gokstadveien). I kommuneplanen forutsettes høy utnyttelse i disse områdene. Områdene #F1-#F5 fra kommuneplanen utgjør kategori A.

5.2. Kategori B: Øvrig fortettingssone i KPA

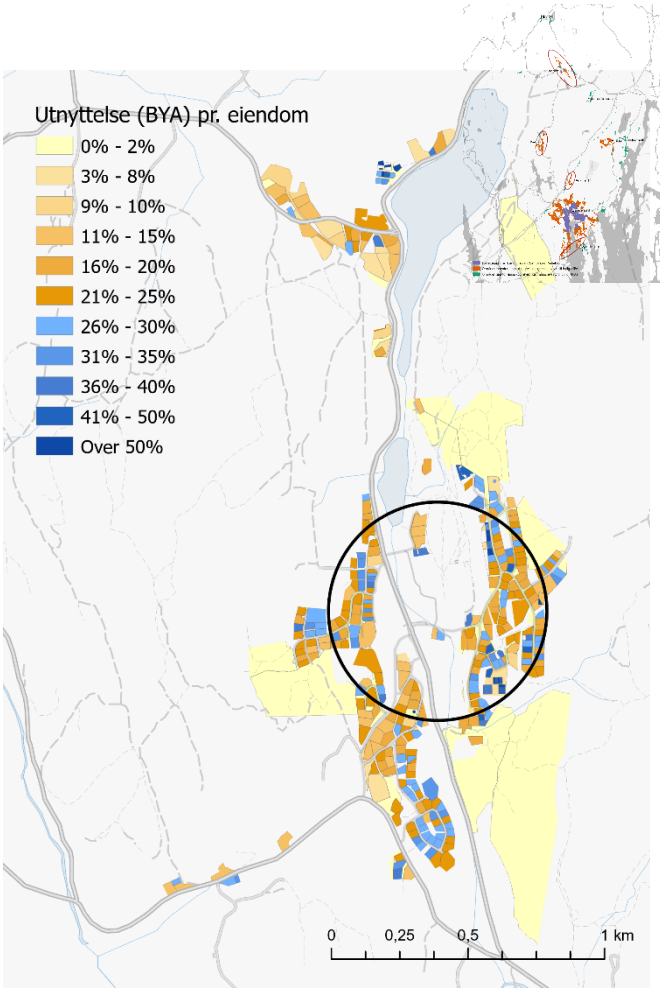
Den øvrige fortettingssonen i Sandefjord, samt sonen «Fortetting Andebu» utgjør kategori B. I Stokke er det mest sentrale området avsatt til sentrumsformål (altså ikke til boligbebyggelse), og vi har dermed ikke sett spesielt på denne sonen.

5.3. Kategori C og D

Når kategori A og B er skilt ut, gjenstår store områder avsatt til boligbebyggelse, og det vil være hensiktsmessig å kunne gjøre en inndeling av disse, for å knytte differensierte anbefalinger om utnyttelse til områdene. For å gjøre en slik inndeling, har vi tatt utgangspunkt i de langsiktige utviklingsgrensene (LUG) som er tegnet med bakgrunn i RPBA. LUG er godt etablert og ligger i hovedsak slik at bolig- og næringsområder i kommunen sikres utvikling. Vårt utgangspunkt har vært at områder som ligger innenfor de langsiktige utviklingsgrensene, i hovedsak kan ha en høyere maksimal utnyttingsgrad enn områdene som ligger utenfor LUG. Vi har imidlertid gjort vurderinger som modererer denne grensedragningen noe. Vi foreslår tre områder som ligger innenfor de langsiktige utviklingsgrensene, allikevel bør tilhøre kategori D.

5.3.1. Kodal

Kodal er definert som lokalsenter i stedsstrukturen og ligger landlig til på vestsiden av E18 og Sandefjord langs Kodalveien. Tettstedet har en nyrenovert/ nybygd barneskole og flerbrukshall som stod ferdig våren 2020 i tillegg til dagligvare og noe annen næring sentralt ved skolen. Tettstedet består i dag av småhusbebyggelse, i tillegg er det noe arealreserver i kommuneplanens arealdel. Kodal har lav kollektivtilgjengelighet, og er middels utnyttet per i dag. Tilnærmet alle boligområdene på Kodal ligger i innenfor LUG. Landbruksområder med både skog, jordbruk og naturområder ligger tett på bebyggelsen på Kodal, og er viktig både som identitet for området og som kvalitet for stedet. Det er kort vei til store naturområder med turmuligheter.



Figur 11 Områder avsatt til bolig på Kodal, etter dagens BYA. Sirkelen markerer 400 m. radius fra Kodal skole

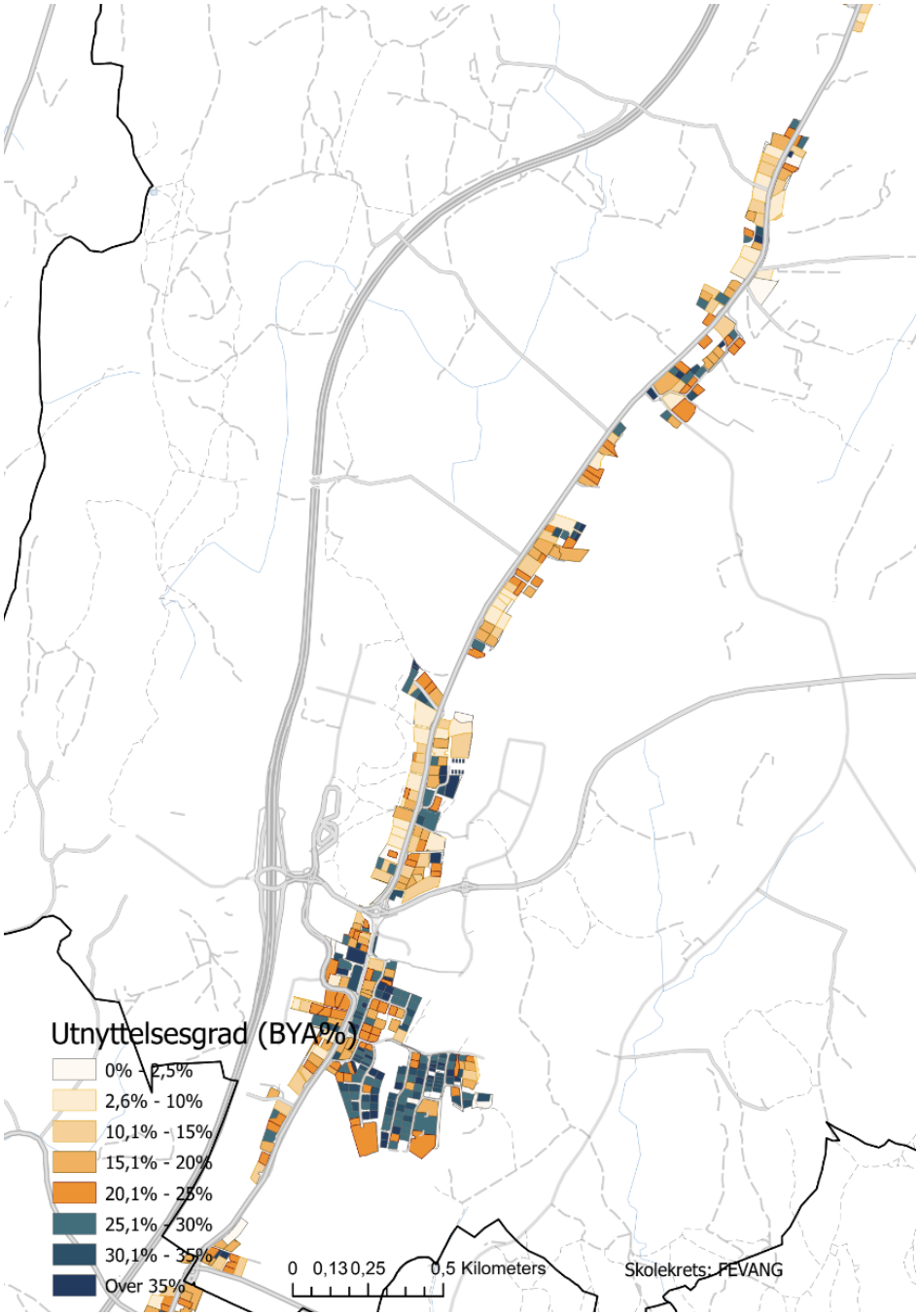
Kodal har rom for fortetting innenfor eksisterende boligbebyggelse og avsatte utviklingsområder. Det er imidlertid godt med plass innenfor gangavstand til de viktige målpunktene som skole og nærbutikk utgjør, det anbefales derfor å stramme inn på grensen mellom kategori C og D, eksempelvis med utgangspunkt i en sirkel på 400 meter radius fra barneskolen. Innenfor denne sirkelen er det også avsatt et sentrumsområde der det også kan utvikles boliger framtidig. En differensiert utnyttelse der de sentrale områdene prioriteres framfor mindre sentrale vil her være et viktig grep for å bygge opp om stedsstrukturen (angitt i kommunens arealstrategi) og sentrum.

Figur 12 Bilde fra google street view - Kodal

Områder utenfor avsatt sirkel bør imidlertid ha en lavere utnyttelse, både av hensyn til stedsutviklingen der nærmiljø og tilbud bør understøttes med flere boliger og flere tjenester, men også av hensyn til at området bør tilpasse seg landskap og landlige omgivelser i ytterkant av boligområdene.

5.3.2. Fokserød

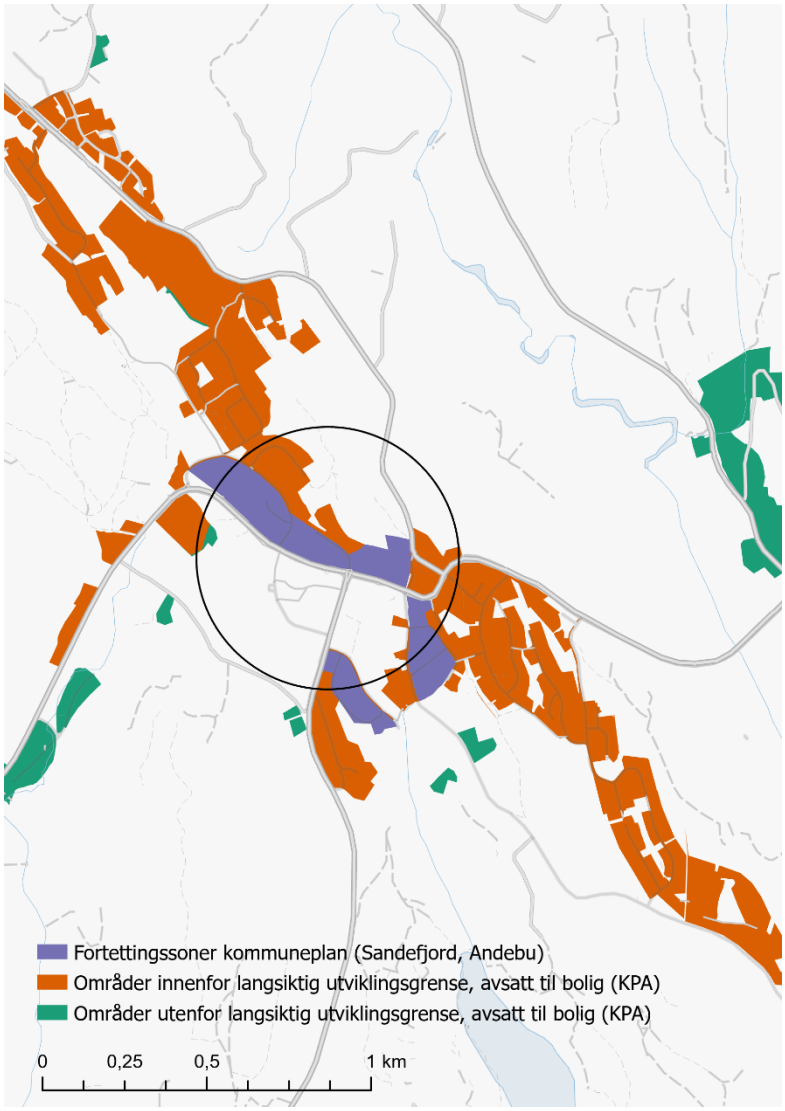
Fokserød ligger tett opp mot E18 rett nord for Sandefjord og har en blanding av storhandel/næring og småhusbebyggelse. Flere av Sandefjords store netthandelsbedrifter ligger lokalisert i området og det ligger tett opp mot Raveien, tidligere E18. Boligbebyggelsen ligger i hovedsak langs Raveien og avgrenses i ytterkant av landbruksområder, det er flere feltutbygginger i området med nyere felt der det er bygd kjedede eneboliger og konsentrert småhusbebyggelse som rekkehus. Fokserød ligger ikke innenfor stedsstrukturen, men området har relativt høy kollektivtilgjengelighet. Det er få offentlige tjenester innenfor området som eksempelvis skole. Området ligger innenfor LUG. Dette kan imidlertid knyttes opp mot næringsbebyggelsen som ligger tett på E18, for boligutvikling er det viktig med nærhet til andre type tjenester for å sikre attraktive og velfungerende boligområder. På tross av beliggenheten innenfor LUG vurderer vi derfor at området bør tilhøre kategori D, ikke kategori C.



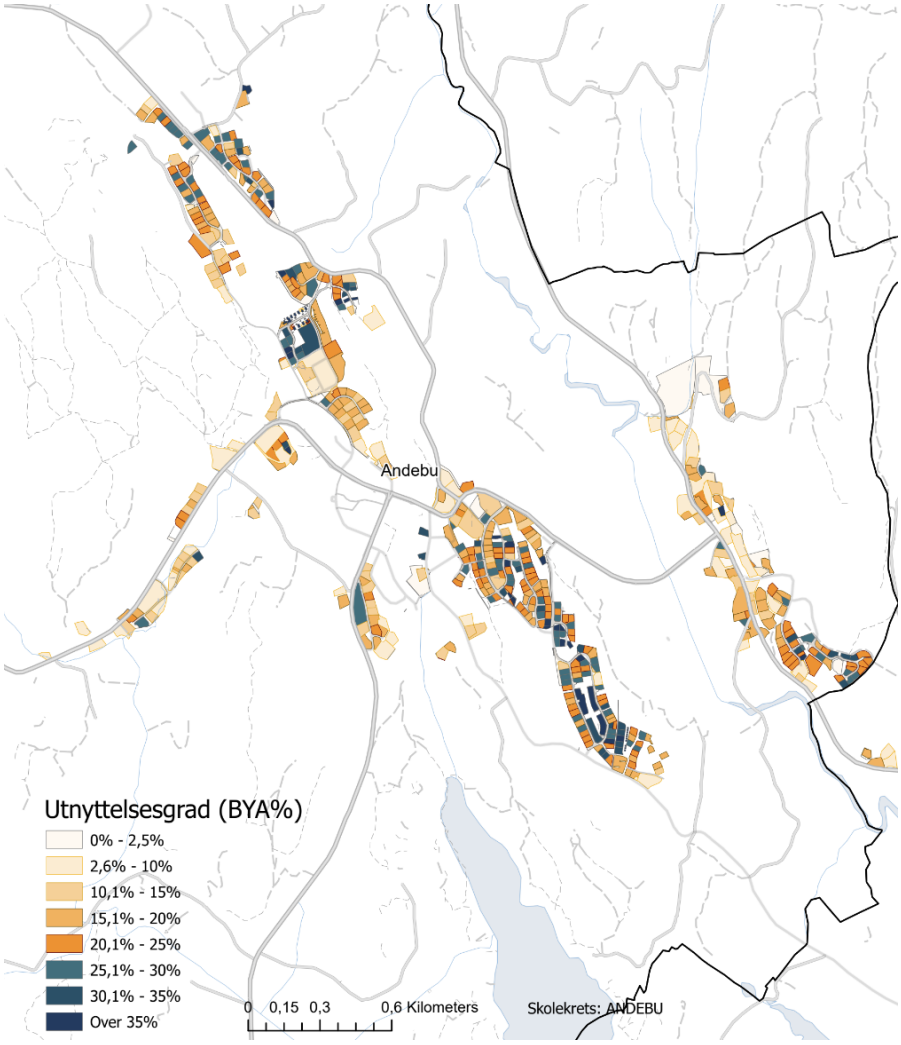
Figur 13 Dagens utnyttelsesgrad for boligbebyggelsen på Fokserød

5.3.3. Andebu

I Andebu finnes det områder som i KPA er avsatt til fortetting (Fortetting Andebu), og store deler av tettstedet ligger innenfor LUG. For å understøtte stedsstrukturen og bidra til fortetting i sentrale deler av tettstedet, anbefales det å kategorisere områder som ligger utenfor fortettings- og sentrumsområder og i større avstand til Andebu sentrum enn 400 meter til kategori D.



Figur 14 Områder avsatt til bolig i Andebu, ink. fortettingssone og sirkel som viser 400 meter radius fra sentralt punkt i Andebu.



Figur 15Utnyttelsesgrad i Andebu i dag

Figur 16 Andebu ligger flott til rette i jordbrukslandskap med flotte rekreasjonsområder

5.3.4. Boligområder langs øst og vestsiden av Sandefjordsfjorden

Flere av områder beliggende sørvest i Sandefjord nær grensen til Larvik og vest på Vesterøya har sjønær beliggenhet og kort vei til rekreasjonsområder både innover i landet og langs sjøen. Langsiktig utviklingsgrense tar med seg relativt store områder på begge sider av fjorden. Med bakgrunn i avstand til tjenester og sentrale områder samt kvaliteter samt sjønære eiendommer med høy kvalitet, anbefaler vi at disse områdene bør tilhøre kategori D, og ikke kategori C, på tross av at de ligger innenfor den langsiktige utviklingsgrensen. Flere av områdene har i dag detaljreguleringsplaner som har lavere utnyttelse enn kommuneplanens arealdel som for eksempel Tangen.

Figur 17 Tangen/ Tangenodden

Det er flere sjønære områder i Sandefjord som Tangen. Området ligger utenfor langsiktig utviklingsgrense og har lav kollektivtilgjengelighet. Det er lett å komme ned til sjøen, og det er avsatt flere sammenhengende områder som nåværende uteoppholdsareal i kommuneplanens arealdel. Området er detaljregulert og har en generell utnyttelsesgrad på 20% BYA i gjeldende regulering.

Rett nord for Tangen ligger Aasnes som er innenfor LUG, med sjønær beliggenhet. Området har imidlertid relativt lav kollektivtilgjengelighet og lav sentralitet, og minner i stor grad om Tangen. Deler av området er godt tilgjengelig for allmennheten gjennom campingplass og friområde. Kvalitetene innenfor området kan utsettes for press dersom det bygges tettere på sjønære tomter. Det anbefales derfor å vurdere en lavere utnyttelse for området og at det får like bestemmelser som Tangen. Også på Aasnes er det reguleringsplaner, både realiserte og urealiserte med betraktelig lavere utnyttelse enn bestemmelsene i gjeldende kommuneplan.

Figur 18 Vannøyaveien med utsikt til Thorøya

Figur 19 Åsnesveien

På vestsiden av Sandefjordsfjorden ved Åsane og Granholmen er det en tilsvarende problemstilling. I området er det flere større og mindre fortettingsprosjekter som ikke er ferdig realisert. Området har boliger langs sjøen og det er bygd tett rundt mindre koller og åser innimellom landbruksområder. Grøntkvaliteter sammen med sjønær beliggenhet

og avstand til vedtatt stedsstruktur gjør at det anbefales en lavere utnyttelse også for disse områdene.

Figur 20 Hystadveien

Der det utvikles flere boligområder sjønært, er det større risiko for at allmenhetens tilgang til sjøområder begrenses.

5.3.5. Andre boligområder i kommunen

Øvrige boligområder, med unntak av de som ovenfor er vurdert å tilhøre kategoriene A, B og C, tilhører kategori D, og ligger utenfor langsiktig utviklingsgrense.

De fleste områdene avsatt til boligutvikling som ligger langs kysten eller i nærhet til Sandefjord by fremstår med relativ høy tetthet. Et eksempel er boligområdene på Melsomvik som er lokalsenter i stedsstrukturen, som ligger på en knaus ut mot Melsombukta og Solnes båthavn. I boligområdene er det eksempler på eplehagefortetting eller tettere utvikling med enebolig i kjede som vist på bildet under. Boligene vurderes å være bygd ut over tid, og de delene av områdene som er bygd ut som felt vurderes å være gjennomført etter 1980. Med unntak av eneboligene i kjede er det ingen enhetlig plassering av bygg/ takvinkel eller andre fellestrekk for området. Det er relativt store terrengforskjeller, noe som bidrar til godt utsyn for flere boliger, feltet fremstår som ferdig utbygget og at det er lite rom for tettere utvikling/ flere boliger uten at det medfører ulemper for allerede etablerte boliger.

Figur 21 Melsomvik

<u>Solløkka</u>

Solløkka nordvest for Sandefjord er også et område utenfor langsiktig utviklingsgrense. Området har relativt høy utnyttelse i gjeldende reguleringer, men ligger ikke i umiddelbar nærhet til definert stedshierarki. Området framstår som ferdig utbygd, og anbefales derfor

at legges med en lavere utnyttelse for å ikke fortette området ytterligere både av hensyn til eksisterende bebyggelse og av hensyn til intern infrastruktur i området.

Figur 22 Solløkka og Årøveien

6. Anbefalinger om utnyttelse

Kommuneplanens arealdel er det viktigste verktøyet for helhetlig og gjennomførbar arealpolitikk i kommunen. På bakgrunn av en helhetsvurdering foreslår vi å differensiere bestemmelser og retningslinjer for kommuneplanen i Sandefjord. I intervjuene med utviklere og eiendomsmeglere har kommunen fått gode tilbakemeldinger mht. tilrettelegging for utvikling og samarbeid med private i plan- og prosjektgjennomføring. Flere begrensninger i bestemmelsene vil derfor umiddelbart kunne oppfattes som en endring av en etablert positiv kultur. Det understrekes derfor at forslag til endring i liten grad vil påvirke utviklingsmulighetene i Sandefjord vesentlig. Hensikten med forslaget er å gi administrasjonen et sett med godt utprøvde verktøy for å sikre god kvalitet i framtidig utvikling av kommunens boligområder.

Boligreserven i kommunen er høy det vil derfor ikke medføre en utfordring for utvikling dersom den generelle boligreserven reduseres. En vurdering av mulig utbyggingspotensial viser at en endring ikke vil utfordre produksjonen av boliger vesentlig.

Flere av utviklerne peker på at hovedfokuset er sentrale områder, og ikke mindre fortettingsprosjekter. Kostnader ved å klargjøre og utvikle boliger er både tids- og kostnadskrevende, det er derfor ønskelig med et minimumsvolum av boliger for å sikre økonomisk gjennomførbarhet. Byggekostnader for boliger er tilnærmet lik uavhengig av hvor man bygger, den variable kostnaden er som oftest tomten. Utviklingen i markedet viser at det for tiden kan være mindre villighet til å betale for beliggenhet, det kan derfor være behov for å kunne styre etableringen av prosjekter for å nettopp sikre viktige nærmiljøkvaliteter og bostedsattraktivitet.

Områdene som pekes på i rapporten der en redusert utnyttelse bør vurderes, viser en variasjon i type bebyggelse som ligger i omlandet til, men ikke i umiddelbar nærhet av, etablerte byer og tettsteder. Utviklingsprosjekter i nærhet til kommunens stedshierarki anbefales ikke begrenset, med unntak av områder med spesielle kvaliteter. Disse områdene er i all hovedsak ivaretatt i gjeldende kommuneplan som bestemmelsesområder.

På bakgrunn av både gjennomgang av bestemmelser og konkrete eksempler på områder for fortetting anbefales det å øke muligheten for styring gjennom differensiert utnyttelse for boligområder der mindre sentrale områder får en lavere utnyttelse. Dette er i tråd om problemstillinger omtalt i arealstrategien.

Sandefjord har i sine retningslinjer et større krav til tomteareal for fritidsboliger enn eneboliger. Størrelsen på en tomt gir gjerne mulighet til å i større grad gjøre stedstilpasninger til natur og omgivelser. Større grad av sentral beliggenhet, gir gjerne andre krav til konkrete tilpasninger på tomtearealer. I sentrale bystrøk som midt i Sandefjord sentrum vil det være andre krav til utforming av bygningsmiljø der etablerte bygde strukturer har større påvirkning på resultatet enn for mindre sentrale tomter der naturgitte forutsetninger på selve tomtearealet vil styre utforming og løsning. For å i større grad kunne få god stedtilpasning for enkeltbygg anbefales det derfor å øke minste tomtestørrelse også for boliger til minimum 600 m2, dvs på samme nivå som fritidsboliger. Det anbefales også å gjøre dette til en bestemmelse slik at det vil være mulig å i større grad bruke tomtestørrelse som et styringsverktøy.

Det er etter endringer i plan- og bygningsloven juni 2025 anledning til å gi bindende bestemmelser om minste tomtestørrelse i kommuneplanens arealdel med følgende begrunnelse i Prop. 115 L (2024 –2025) kap 4.5:

> *(…)Det vil gi kommunen bedre grunnlag for å styre planleggingen og omfanget av boligbygging i kommunen, for eksempel ved å stille krav om at det ikke kan fradeles mindre tomter til boligbygging enn et gitt antall kvadratmeter, for eksempel 650 m2. Høringen foreslo på den bakgrunnen å legge til «tomtestørrelse» i oppregningen av forhold det kan gis bestemmelser om i kommuneplan, jf. høringsforslaget om endring av plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 5. (…)*

En generell begrensning av tomtestørrelse i kommuneplanbestemmelsene vil kunne endres/ tilpasses det enkelte prosjekt gjennom en reguleringsplanprosess.

Flere uttrykker bekymring for at det kan bygges nye boliger som har lavere bokvalitet og på sikt får lavere reell verdi dersom utnyttelsen for boligområder i kommunen ikke gir hjemmel for avslag og differensierte vurderinger.

For å imøtegå behov for variasjon i boligtypologi som er gunstig for flere typer livssituasjoner og helsetilstand, noe som påpekes både i intervjuer og i kilder, er beliggenhet i eller i nærheten av etablerte steder med tjenestetilbud i nærmiljøet viktig. For å styrke ønsket utvikling kan det være klokt å få styringsverktøy som understøtter stedsstrukturen.

På bakgrunn av dette foreslås justeringer og endringer i bestemmelser og retningslinjer for Sandefjord kommune.

6.1. Forslag til endring av bestemmelser og retningslinjer for utnyttelse og tomtestørrelse

Under følger forslag til endring av bestemmelser basert på anbefalinger. Det kan vurderes å gjøre tilsvarende justeringer av bestemmelser for fritidsbebyggelse.

6.1.1. Justering av bestemmelse for utnyttelsesgrad for boligbebyggelse

Forslag til nivåer/områder knyttet til bestemmelser om utnyttingsgrad, gjeldende områder avsatt til boligbebyggelse:

Med bakgrunn i anbefalt inndeling i områdekategorier i kapittel 5 foreslås justert bestemmelse for utnyttelsesgrad for boligbebyggelse. Forslag til justert bestemmelse som knytter seg opp mot anbefalingskartet i figur 23:

2.2.2 Utnyttelsesgrad

a) Innenfor bestemmelsesområder for fortetting(A) (se pkt. 1.1.1 #F1 til #F5) settes det ingen liknende øvre utnyttelsesgrad da det forutsettes høy utnyttelse.

b) Innenfor fortettingssone avsatt i kommuneplankartet (B) gjelder følgende: Innenfor angitte fortettingssoner i kommuneplanens arealdel skal grad av utnytting ikke overstige BYA = 35%.

c) Innenfor boligbebyggelse egnet for moderat utnyttelse (C) avsatt i kommuneplankartet gjelder følgende: Innenfor angitte fortettingssoner i kommuneplanens arealdel skal grad av utnytting ikke overstige BYA = 30%. Dette gjelder i uregulerte områder, for reguleringsplaner innenfor denne sonen listet opp i punkt 1.2.3, og for reguleringsplaner der utnyttelsesgraden ikke er angitt.

d) For øvrig boligbebyggelse (D) avsatt i kommuneplankartet gjelder følgende: I uregulerte områder og innenfor reguleringsplaner listet opp i punkt 1.2.3, og for reguleringsplaner der utnyttelsesgrad ikke er angitt, skal grad av utnytting ikke overstige BYA= 25 %.

Retningslinje:

For nye boligfelt kan det vurderes høyere utnyttelsesgrad enn den generelle utnyttelsesgraden angitt i pkt 2.2.2.a) og b) gjennom helhetlig reguleringsplan som ivaretar tilpasning til området, og god ivaretakelse av interne funksjoner i planområdet.

Her er det anbefalt å sette ned utnyttelsen for områder som utenfor fortettingssone og justere ned utnyttelsesgraden innenfor fortettingssonen. I tillegg foreslås det å justere retningslinjen fra bør til kan ettersom grad av utnytting må ses i sammenheng med kommunens vedtatte stedsstruktur.

6.1.2. Justering av bestemmelse om krav til visuelle kvaliteter og tomtestørrelse

Bestemmelsen foreslås justert og tomtestørrelse legges inn som krav (bestemmelse ikke kun retningslinje) i tråd med endring i plan- og bygningsloven. Dagens retningslinje knytter seg konkret til frittliggende enebolig og tomannsboliger. I gjeldende kommuneplan angir bestemmelse 1.1.1 i) at det ikke er krav til reguleringsplan for tiltak innenfor eksisterende boligbebyggelse om tiltaket ikke medfører mer enn 6 boenheter per eiendom/eksisterende bygning (se også avgjørelse på innsigelse fra kommunal- og distriktsdepartementet 3 nov. 2025). På bakgrunn av dette er det vurdert at det er behov for et verktøy som styrer tomtestørrelse der det ikke er krav til reguleringsplan. Krav til tomtestørrelse skal gjøres gjeldende for alle områder avsatt til boligbebyggelse med unntak av bestemmelsesområder for fortetting #F1 - #F5.

Forslag til nye bestemmelse:

> ***2.2.3 Krav til visuelle kvaliteter, <u>tomtestørrelse</u> og tilpasning for byggetiltak i eksisterende boligbebyggelse***
>
> Ny bebyggelse skal ta hensyn til nærområdets eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur, bygningsvolum og utforming, landskap/terreng og grønnstruktur og grøntdrag.
>
> a) <u>Minste tomtestørrelse for frittliggende enebolig: 600 m2 (gjelder både for ny og gjenværende tomt).</u>
> b) <u>Minste tomtestørrelse for to- til femmannsbolig: 450 m2 per boenhet</u>

Retningslinjen forblir uendret med unntak av at tomtestørrelser er tatt ut.

Det kan vurderes å oppdatere bruk av figurer som er hentet fra småhusplanen i Oslo vist under kapittel 5.1.4 til nye sett med diagrammer som vist tidligere i rapporten.

6.1.3. Leke- og uteoppholdsarealer

Gjeldende kommuneplan har i bestemmelsene sikret bokvalitet blant annet gjennom krav formulert i bestemmelsenes pkt 1.8 Krav til leke- og uteoppholdsareal. Et fellestrekk ved boligområder med spesielle kvaliteter er gjerne en kombinasjon av en eller flere av kvaliteter som helhetlig struktur med enhetlig plassering av bygninger, takform eller lik

retning på møne eller vinkler, volum, gjennomgående grønnstruktur eller leke- og uteoppholdsarealer med høy kvalitet og god plassering. Leke- og uteoppholdsarealer er av betydning for hvordan boligområder framstår for omgivelsene og nærmiljøet, og er gjerne en del av halvprivat/ halvoffentlig sone gjerne inn mot gate eller vei. Det er derfor viktig å sikre tilstrekkelig areal for å få til gode løsninger som å hindre sjenerende innsyn, ivareta nok dagslys, grønne arealer og overvannshåndtering på egen tomt. Gjeldende bestemmelse kan imidlertid justeres noe hvis krav til utnyttelse for boligområder differensieres og det innføres et krav til minste tomtestørrelse.

Dette gjelder imidlertid kun områder innenfor fortettingssone avsatt i kommuneplankartet (B). Krav til uteoppholdsareal utenfor fortettingssonen, den boligbebyggelsen som vi har valgt å kalle C og D, har en maksgrense på 100 m2 per boenhet i gjeldende bestemmelse som bør videreføres.

Forslag til justert bestemmelse:

1.8.2 Øvrig fortettingssone (B)

Arealkrav

Følgende arealkrav til leke- og uteoppholdsarealer gjelder ved boligutbygging (også ombygging og bruksendring av bestående bebyggelse) for omtalte sone i arealdelen:

a) Minimum 30 % av BRA bolig.

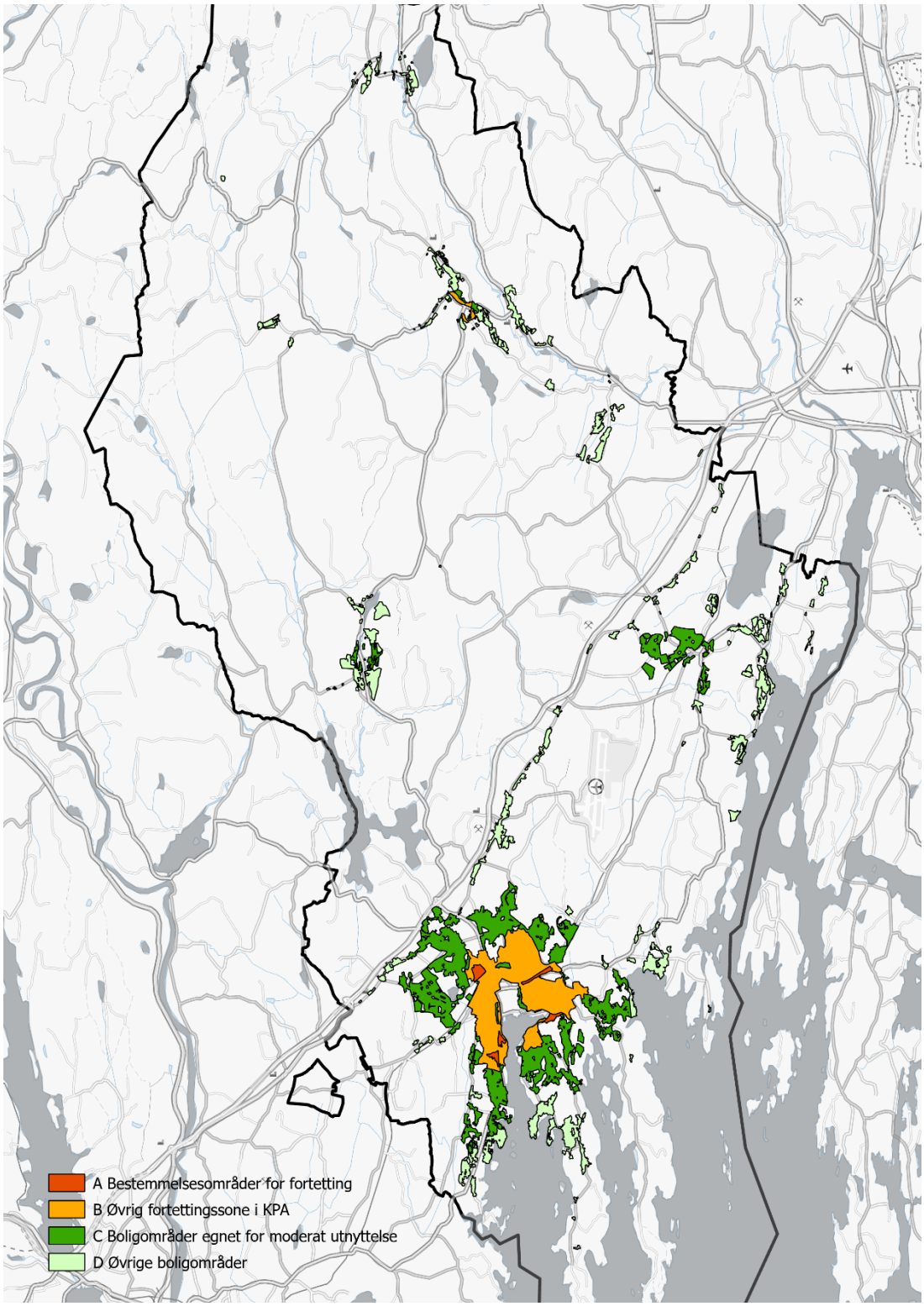
(…)

For boligområder egnet for moderat utnyttelse og øvrige boligområder bør bestemmelsen som i dag gjelder for boligområder utenfor fortettingssonen gjelde. Endringen i bestemmelsen er i all hovedsak knyttet til overskriften.

1.8.3 Boligområder egnet for moderat utnyttelse og øvrige boligområder (C og D)

6.1.4. Konsekvenser

Vi vurderer at forslag til endringer har små konsekvenser for utviklingsmulighetene. Endringene av tomtestørrelse er en harmonisering mellom bolig- og fritidsbebyggelse i tillegg til at endringen styrker vedtatt stedshierarki. Forslagene til endring benytter i all hovedsak etablert struktur i bestemmelsene, både for å sikre sammenheng, men også for å sørge for kontinuitet og forutsigbarhet for publikum, utbyggere og saksbehandlere.



Figur 24 Områdeinndeling knyttet til forslag til endringer i bestemmelser

7. Vedlegg og informasjon

7.1. Eksempler på bestemmelser fra andre kommuner

7.1.1. Larvik

Følgende tiltak er unntatt fra plankravene i § 2-3 pkt. 1:
(…)
4) Innsigelse. Bestemmelsen er vedtatt, men trer ikke i kraft før mekling er gjennomført og innsigelsen avklart.

Utenfor de prioriterte tettstedene er det ikke krav om reguleringsplan for følgende tiltak i områder avsatt til eksisterende boligbebyggelse:

- Oppføring av én enebolig på, og oppretting av én, ubebygget tomt avsatt til boligbebyggelse, så lenge tomten er større enn 600 m². Det forutsettes at avgivereiendommen forblir på minst 600 m² etter fradeling. Unntaket for oppføring av én enebolig gjelder også for tomter som er mindre enn 600 m² dersom søknad om oppretting av tomten ble mottatt før 15.09.2021.

- På eiendommer som er bebygget med ett frittliggende småhus, tillates oppføring av ytterligere én frittliggende enebolig uten plankrav, forutsatt at:

- eiendommen er minst 1200 m² stor, og - det dokumenteres med utomhusplan at opprettelse av bebygd eiendom på minst 600 m² kan skje etter utbygging uten dispensasjon, jf. pbl § 19-2. Det forutsettes at avgivereiendommen forblir på minst 600 m² etter fradeling.

Dette forutsatt at kravene i gjeldende arealplan er oppfylt både for eksisterende og ny bebyggelse og eiendom, bl.a slik at kravet til uteoppholds- og lekeareal, sikkerhet mot naturfare, parkeringsforhold, trafikksikkerhet for myke trafikanter og trygg skolevei er ivaretatt (listen er ikke uttømmende). Sikkerhet mot naturfare skal utredes i henhold til NVEs veiledere 1/2019

(Sikkerhet mot kvikkleireskred) og 3/2022 (Sikkerhet mot flom).

§ 4-1 Boligbebyggelse (pbl § 11-10 nr. 2)

1) Utnyttelsesgrad og høyder på tomter med frittliggende småhusbebyggelse dvs. enebolig og tomannsbolig, og konsentrert småhusbebyggelse dvs. småhus sammenbygd i

kjeder eller rekker med inntil tre målbare plan tillates inntil 35 %-BYA pr. byggetomt. Det tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter og laveste gesims inntil 6,5 meter. Høydene skal måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen

7.1.2. Tønsberg kommune

Tønsberg kommune har følgende bestemmelser:

2) Det er ikke krav til reguleringsplan for tiltak i områder avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt grønnstruktur forutsatt at tiltaket:

(…)

m) Ikke overstiger to boenheter innenfor eksisterende eiendom (inkludert eksisterende boenheter) i områder utenfor faresone H310 og H320, eller

n) ikke åpner for å øke antallet boenheter innenfor faresone H310 og/eller H320.

§ 44 Boligbebyggelse

§ 44.1 Tillatt bebygd areal i områder avsatt til nåværende boligområder. Hvis ikke annet er fastsatt i kommuneplanen eller reguleringsplan for bestemte områder, skal bebygd areal i nåværende boligområder ikke overstige:

a) 25 % BYA på eiendommer med frittliggende småhusbebyggelse

b) 30 % BYA på eiendommer med konsentrert småhusbebyggelse

I tillegg har kommunen en fortettingsstrategi for boligområder:
Fortettingsstrategi_vedtatt22052019.indd

Strategien gir veiledning og utfyllende forklaring til avsatte bestemmelsesområder i boligområder i kommunen. Det er gjort en vurdering av 12 definerte områder i eksisterende småhusbebyggelse som har fått særlige bestemmelser knyttet til kulturmiljøverdier:

§ 67 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø:

(…)

2) Alle tiltak skal fremme opplevelsen av kulturmiljøet som særpreger bevaringsområdet, og de skal gjennomføres med særlig høy kvalitet på arkitektur og stedsutvikling.

3) Innenfor bevaringsområdene er det forbud mot:

a) riving av bebyggelse

b) oppdeling eller sammenføyning av eiendommer

c) etablering av mer enn 2 boenheter per tomt

d) tilbygging, påbygging, fasadeendringer og andre utvendige tiltak som endrer bygningens karakter eller som ellers svekker opplevelsen av kulturmiljøet.

e) gjenbygging av historiske smett

4) Nye bygninger, konstruksjoner og anlegg skal videreføre og styrke det historiske særpreget i bevaringsområdet. Kontrastfylt arkitektur er ikke tillatt. Ved gjenoppbygging etter brann eller naturskade, skal opprinnelig bebyggelse rekonstrueres. Hjemmel Pbl. § 11-9 nr. 7

7.1.3. Fredrikstad kommune

I Fredrikstad kommune er det følgende bestemmelse i kommuneplanens arealdel:

2.5 Unntak fra plankravet

a) Tiltak som kan ha mindre betydning for miljø og samfunn, der kravet om reguleringsplan virker åpenbart urimelig, eksempelvis:
• Utvikling av eksisterende småhusområder hvor stedskarakter, bebyggelses- og tomtestruktur, samt bygningstypologi, opprettholdes. Boligene må ligge i arealer satt av til byggeformål.
(…)
• Opprettelse av eiendom for 1 enebolig med tomtestørrelse minimum 800m² innenfor formål bebyggelse og anlegg, der eiendommen ikke omfatter uregulert vei og ikke er brattere enn gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3.
• Grensejusteringer.

b) Unntaket fra plankravet gjelder ikke for tiltak som er lokalisert innenfor hensynssonene skredfare H310 og flomfare H320.

7.1 Generelt

(…)

d) Stedskarakter i eksisterende småhusområder skal opprettholdes. Ny bebyggelse og nye tomter skal følge områdets bebyggelses- og tomtestruktur. Fortetting med blokkbebyggelse tillates ikke.

e) For garasje for enebolig og tomannsbolig er maksimums møne- og gesimshøyde henholdsvis 5 m og 3,5 m der ikke annet er vedtatt i reguleringsplan. Høyder skal måles fra innkjøring til garasje.

f) Sekundærbygninger til boliger skal underordnes hovedbygningen både i form og uttrykk.

28 Boligbebyggelse i LNF-B

jf pbl. § 11-11 nr. 2

a) Utvikling av eksisterende lovlig boligbebyggelse tillates. Nye boenheter for

boliger tillates ikke. Riving og gjenoppføring av boliger tillates. Bruksendring til

fritidsbolig tillates ikke.

b) Samlet bebygd areal skal ikke overskride hverken 250 kvm bebygd areal (BYA)

eller 30 %-BYA.

c) Møne- og gesimshøyde for bolig skal ikke overstige henholdsvis 7,5 m og 6,5 m.

d) Maksimal størrelse per garasje/uthus er 70 kvm BYA.

7.1.4. Bærum kommune

3.4.Unntak fra plankrav (pbl § 11-10 nr.1)

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg gjelder følgende unntak fra kravet om reguleringsplan:

(…)

3.4.2. For eksisterende boligbebyggelse:

a. Oppføring av én enebolig i tillegg til eventuell eksisterende enebolig, med tomtestørrelse minimum 800 m² for henholdsvis ny og eksisterende bolig, som samlet ikke har brattere gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3 og ikke omfattes av uregulert vei.

b. Opprettelse av én eiendom for én enebolig med tomtestørrelse minimum 800 m², når gjenværende tomt for enebolig eller tomannsbolig ikke blir mindre enn henholdsvis 800 m² og 1400 m². Verken ny eller gjenværende tomt skal samlet ha brattere gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3 og ikke omfattes av uregulert vei.

c. Arealoverføring der avgivereiendommen ikke får tomt mindre enn henholdsvis 800 m2 for enebolig og 1400 m2 for tomannsbolig.

d. oppføring av påbygg, tilbygg, garasje, uthus og mindre konstruksjoner

e. etablering av én sekundærleilighet i direkte tilknytning til enebolig med inntil 55 m2 BRA

f. sammenslåing av boenheter

g. innvendige bygningsmessige tiltak og fasadeendring

h. rivning og gjenoppbygging av bygninger som ikke er registrert som kulturminner/del av kulturmiljøer jf. Temakart for kulturminner og kulturmiljø

i. midlertidig bruksendring av begrenset del av bolig til familiebarnehage for inntil 10 barn, hjemmekontor, og annen strøkstilpasset virksomhet.

28.2.3. Utnyttelse

a. For konsentrert småhusbebyggelse der reguleringsplan ikke angir utnyttelse eller området er uregulert - kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20%.

b. Grad av utnytting for frittliggende småhusbebyggelse i uregulerte områder skal ikke overstige % BYA = 20%. I beregningen av BYA skal antall biloppstillingsplasser på terreng medtas med 18 m² per plass.

c. I planer vedtatt før 1.1.2009 kan det tillates etablering av 1 parkeringsplass på 18 m² per

boenhet på terreng, i tillegg til tillatt grad av utnytting for eiendommen. d. For ene- og tomannsbolig kreves 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. For sekundærleilighet (inntil 55m² BRA) til enebolig kreves 1 ekstra parkeringsplass.

e. For frittliggende småhusbebyggelse kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20 %

for planer vedtatt før 1.1.1980. Utnytting på inntil % BYA = 20 % gjelder også for alle planer for frittliggende småhusbebyggelse hvor utnyttelsen er angitt som U-grad.

f. I reguleringsplaner der det er angitt maksimum størrelse på garasjer/uthus kan det tillates frittliggende garasje inntil 50 m2 BYA forutsatt at tillatt grad av utnyttelse ikke overskrides, og tiltaket for øvrig er i samsvar med plan.

7.1.5. Asker kommune

Asker kommune ble slått sammen tidligere Røyken og Hurum kommuner i 2020.

Asker har et eget sett med bestemmelser til småhusområder med et tilhørende boligkart med ulike kategorier. Kapittel 14 Bestemmelser til småhusområder omfatter tilpasning til eksisterende bebyggelse, boenheter, utnyttelse, høyder, garasje bod, uthus og andre lignende bygninger, parkering og tak med takvinkel under er utnyttelse for de ulike kategoriene tatt med.

2.2 Unntak fra krav om reguleringsplan (pbl. §11-10, nr. 1)

(…) I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse utenfor 100-metersbeltet langs sjø3, skal tiltak unntatt krav om reguleringsplan være i tråd med bestemmelse 14.3 Generelle boligområder.

I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse innenfor 100-metersbeltet langs sjø3, skal tiltak unntatt krav om reguleringsplan være i tråd med bestemmelse 14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet lang sjø.

2.2.2 Områder avsatt til fritidsbebyggelse og kombinert bolig- og fritidsbebyggelse

Innenfor områder avsatt til fritidsbebyggelse eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse (felt KBF) er tiltak som fremgår av bestemmelse 16.1 Fritidsbebyggelse og 16.2 Kombinert bebyggelse og anlegg (felt KBF), unntatt fra krav om reguleringsplan, forutsatt at tiltaket er i tråd med kommuneplanens bestemmelser.

For komplett sett med bestemmelser se:2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf:

14. Bestemmelser til småhusområder

14.1.1 Type bebyggelse:

Boligkategorier fremgår av arealplankartet. Innenfor boligområder angitt som, boligkategori generelle boligområder (GB), spesielle boligområder (SB), og boligområder innenfor 100 metersbeltet langs sjø1 (GBS) tillates kun frittliggende småhusbebyggelse som angitt i bestemmelsene nedenfor. I småhusområdene tillates ikke videre fortetting

annet enn der det følger av reguleringsplan, som angitt i bestemmelse 2.3. Bestemmelsenes kapittel 14 gir rammer for bebyggelsens utnyttelse og utforming.

14.3 Generelle boligområder (felt GB) (pbl. § 11-9, nr 5 og 6)

14.3.2 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori GB skal BYA ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 20 %. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnormen, uavhengig av om garasje bygges eller ikke

14.4 Boligområder med spesielle kvaliteter (felt SB) (pbl. § 11- 9, nr. 5, 6 og 7)

14.4.1 Tilpasning til eksisterende bebyggelse

Plassering av ny bebyggelse skal følge eksisterende bebyggelsesstruktur4. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området i byggestil, utforming, materialbruk, farge, skala og form.

14.4.3 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori SB skal BYA ikke overstige %-BYA = 20 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 15 %. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke. Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m² BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt BYA.

14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet langs sjø (felt GBS) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

14.5.1 Boenheter

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter1 , tillates disse områdene bebygget med én frittliggende enebolig per fradelt tomt. Én

integrert sekundær2 boenhet tillates på tomter over 1200m². Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.5.2 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori GBS skal BYA ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke. Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m²-BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt %- BYA.

Figur 25Utsnitt fra Asker kommune sin boligplan. Den viser hvordan boligområdene er fordelt på ulike kategorier,

7.1.6. Drammen kommune

3.3 Unntak fra krav om reguleringsplan (pbl. § 11-10, nr. 1)

3.3.1 For å kunne unntas plankravet må tiltaket være innenfor områder avsatt til byggeformål, være i tråd med kommuneplanens bestemmelser, og ikke gjelde oppføring av ny fritidsbebyggelse eller opprettelse av grunneiendom/festeeiendom til fritidsformål. Tiltaket kan heller ikke være et ledd i et større utbyggingsprosjekt. Under disse forutsetningene er følgende tiltak unntatt fra krav om reguleringsplan:

a. Mindre tiltak som er unntatt søknadsplikt etter § 20-5, jf. SAK10 § 4-1, med unntak av pbl § 20-1 bokstav m.

(…)

e. Tiltaket er omfattet av pbl. § 20-1 bokstav a og d, forutsatt at tiltaket ligger i areal avsatt til boligformål og:

- *eiendommen ikke overstiger 3 boenheter (inkludert nye og eksisterende enheter også der enhetene ikke er fysisk adskilt). Innenfor felt B1 tillates 4 boenheter ved etablering av korsdelt firemannsbolig med småhuskarakter.*
- *samlet BRA ikke overstiger 500 m2*
- *samlet tomteareal ikke overstiger 1800 m2*

f. Opprettelse av ny grunneiendom kan foregå med inntil 3 boenheter forutsatt at:

- *eiendommen ligger i areal avsatt til boligformål*
- *avgivereiendommen ikke overstiger 1800 m2*
- *For felt B2 gjelder særskilte retningslinjer under punkt 13.1.2*

g. Opprettelse av ny grunneiendom eller festegrunn hvor eiendommen allerede er ferdig utbygd og som ikke er et ledd i en fortettingsprosess

h. Arealoverføring innenfor samme arealformål

i. Innløsning av festeeiendom, jf. tomtefesteloven §32.

j. Infill-prosjekt i areal avsatt til sentrumsformål, forutsatt at den eksisterende eiendommen ikke overskrider 700m2

3.3.2 Unntaket fra plankravet i punkt 3.3.1 bokstav e, f og j gjelder ikke innenfor hensynssonene, H310_1, _2, og _3 og hensynssone H320_1, _2 og _3. Innenfor hensynssonene er det unntak for

13.1 Fellesbestemmelser til boligformål (B) (pbl. § 11- 9, nr. 5)

13.1.1 Boligtyper

a. Innenfor allerede bebygde og uregulerte arealer avsatt til boligformål tillates det kun bebyggelse med småhuskarakter. Blokkbebyggelse tillates ikke.

b. Prosjekter som er i tråd med kommuneplanens samfunnsdel og som har tydelig profil av sosial infrastruktur, så som boliger tilterettelagt for eldre, utviklingshemmede og personer med lav betalingsevne, kan vurderes individuelt ut fra formålet og områdets egenart og egnethet. c. Innenfor ubebygde arealer som skal bygges ut i felt, skal fordeling av boligtyper (frittliggende småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse) avklares gjennom regulering, jf. punkt

13.1.2 Opprettelse av ny grunneiendom

Retningslinjer: I boligområder skal tomter ha minimum nettoareal på 600 m2 for enebolig. Deretter økes krav til tomtestørrelse med minimum 300 m2 pr hovedboenhet. Ved opprettelse av ny grunneiendom i eksisterende boligområder, felt B2, skal minimum tomtestørrelse for enebolig være 1,5 daa av hensyn til landskapskarakteren.

13.1.4 Utnytting

a. Maksimal tillatt utnyttelse skal ikke overstige 30% BYA. Dette gjelder ikke innenfor uregulerte boligformål innenfor kommunedelplan for sentrum Drammen.

b. Antall parkeringsplasser i henhold til kommunens parkeringsnorm medtas i beregningen av BYA med 18 m2 pr plass. Retningslinjer Dersom garasje ikke bygges samtidig med bolighuset bør likevel fremtidig plassering være mulig og synliggjøres på utomhusplanen

7.1.7. Oslo kommune – småhusplan

Per oktober 25 er Oslo kommunes småhusplan ikke godkjent av KDD, bakgrunnen var en innsigelse til planen fra NVE med bakgrunn i naturfare dvs flom og skred.

Aktuelle bestemmelser fra arbeidet er:

3 Type boligbebyggelse, utnyttelse, høyder ol.

(…)

3.2 Tomtestørrelse

For eneboliger skal tomtestørrelsen være minimum 600 m2 per hovedboenhet. Sekundærleilighet kan etableres i tillegg. For to- og tremannsboliger skal tomtestørrelsen være minimum 450 m2 per boenhet.

3.3. Tillatt utnyttelse

Forutsatt at øvrige bestemmelser er oppfylt, kan det tillates maksimalt 16% bebygd areal (BYA) per tomt.
Det tillates etablert nettstasjoner på inntil 10 m2. Nettstasjonene kommer i tillegg til maksimalt tillat BYA for eiendommen.

4 Plassering av bebyggelse

4.1 Tiltak i enhetlig bebyggelsesstruktur

Der minimum 2/3 av bebyggelsen i nærområdet har lik orientering og avstand til vei og annen bebyggelse samt tilsvarende størrelse og form på grunnflate skal nye tiltak opprettholde denne bebyggelsesstrukturen

4.2 Tiltak i delvis enhetlig bebyggelsesstruktur

Der minimum 2/3 av bebyggelsen i nærområdet her lik orientering eller avstand til vei, skal denne orienteringen og avstanden opprettholdes.

4.3. Ny bebyggelsesstruktur innenfor områder med enhetlig eller delvis enhetlig bebyggelsesstruktur

Nye bebyggelsesstruktur eller fortsettelse av en påbegynt ny bebyggelsesstruktur kan tillates dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en lik måte at eksisterende bebyggelsesstruktur opprettholdes.

7.2. Intervjuguide

Intro

Sandefjord kommune skal utarbeide en analyse av småhusområdene i kommunen som kunnskapsgrunnlag til kommuneplanprosessen. I analysen skal vi se på hvordan man kan bevare strøksidentitet og attraktive bomiljø i Sandefjords småhusområder. Vi skal forsøke å finne småhusområder utenfor sentrumsområdene som ikke er egnet for fortetting, eller som skiller seg ut med høy kvalitet.

Kvalitet

- *Hva er det beste med Sandefjord?*
- *Hva er det som gjør at Sandefjord skiller seg ut fra nabokommunene?*
- *Hvilke småhusområder i kommunen er mest attraktive i dag?*
- *Hvilke områder mener du at vi ikke bør fortette?*
- *Hva gjør småhusområder unike og hvordan kan kommunen legge til rette for dette?*
- *Hvilke områder, eller type områder, har størst potensial til å bli (mer) attraktive framover?*
- *Hva mener du er riktig framover eplehagefortetting eller mer omfattende fortetting/transformasjon?*

Kjøpegrupper og behov

- *Hva er viktig for ulike kjøpegrupper i Sandefjord?*
- *De som ønsker å flytte til Sandefjord, hva ønsker de seg? Leilighet, småhus?*
- *Hvordan påvirker veksten i eldre aldersgrupper boligbyggingen? Og hvordan på virker den boligetterspørselen?*
    - *Bygges det nok boliger for småbarnsfamilier?*
    - *Bygges det nok boliger for eldre?*
- *Hva er spesielt med markedet i Sandefjord (kommune)?*
- *Er det noe Sandefjord kunne hatt eller gjort for å tiltrekke seg flere innbyggere?*
- *Opplever dere interesse fra grupper utenfor kommunen, og hvem er ev. dette?*

- *Utleie, hvor fanger vi opp det? Leie-til-eie. Alternative boformer.*

Boligpreferanser

- *Hvilken type boliger er det størst etterspørsel etter i Sandefjord i dag? (Eneboliger/rekkehus eller leiligheter)*
- *Hvilke boligtyper og boformer er det behov for framover?*
    - *Finnes det alternative boformer som er ønsket men ikke vanlig?*
- *Er det noen kjøpegrupper dere opplever som "glemt", som har et boligbehov som kanskje ikke fylles i Sandefjord?*

Videre prosess

Har du noen forventninger til videre prosess?

Kilder:

Barn i byen. Gode oppvekstmiljøer for barn i sentrale bydeler i Trondheim - Nasjonalt vitenarkiv SINTEF Fag 98, 16.01.23

Boformer med fellesskapsløsninger for eldre innbyggere - Helsebiblioteket

Omsorgsbiblioteket_oppsummering422025.pdf

Bomiljø og folkehelse - Helsedirektoratet

NOVA Rapport 8/23

Rom for kvalitet – Nasjonal arkitekturstrategi - Regjeringen

Arealstrategi – Sandefjord kommune – kommuneplanens samfunnsdel

Regional analyse – for Sandefjord kommune av Telemarksforskning

Sandefjord kommune - Innsigelse til kommuneplanens arealdel 2023-2035

Kommuneplanbestemmelser

Sandefjord kommune: Kommuneplan 2023–2035

Drammen kommune: Kommuneplanens arealdel 2025-2037

Asker kommune: Kommuneplanens arealdel 2023 – 2035

Bærum kommune: Kommuneplanens arealdel 2022-42

Larvik kommune: Kommuneplanens arealdel 2025-2037

Oslo kommune: Ikke vedtatt forslag fra 2023: Reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by

Fredrikstad kommune: Kommuneplanens arealdel 2023–2035

Tønsberg kommune: Kommuneplanens arealdel 2023–2035