

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 14/3455

SAMLET SAKSFRAMSTILLING - PLANVURDERING AV KONSEKVENSER VED ØKTE BYGGEHØYDER I SENTRUM - ANBEFALING

Saksbehandler: Tone Refsahl		Arkiv: L80
Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
29/16	Plan- og utbyggingsutvalget	16.03.2016
51/16	Formannskapet	12.04.2016
21/16	Bystyret	28.04.2016

Rådmannens innstilling til plan- og utbyggingsutvalget:

Plan- og utbyggingsutvalget anbefaler at bystyret fatter følgende vedtak:

1. Anbefalingene i rapporten ”Sandefjord sentrum - konsekvenser av økte byggehøyder i sentrum” utarbeidet av Dark arkitekter, tas til etterretning. Rapporten legges til grunn for framtidig utvikling av kvartaler i sentrum, men med følgende presiseringer og endringer i anbefalingene:
 - a. Områdeplaner for A kvartalene, stasjonsområdet, skal i hovedsak følge anbefalingene i rapporten med store kvartaler med maksimum 5 + 1 etasje og punktvis høyere bebyggelse. Forutsetningen er at bebyggelsen trappes ned mot trehusbebyggelsen i vest og at det tas hensyn til nærheten til gravplassen og kirken.
 - b. Områdeplaner for B kvartalene, sentrumskjernen, skal i hovedsak følge anbefalingene i rapporten med sentrumskjernens generelle kvartaler maksimum 5 + 1 etasje. For større kvartaler kan det vurderes noe høyere punktvis bebyggelse i indre gårdsrom. Forutsetningen er at høyere bebyggelse ikke forringer kvaliteten på uteoppholdsarealer internt i kvartalet og for naboeiendommer. Volumene skal heller ikke i vesentlig grad oppfattes fra gaten eller redusere sol i gaterommet.
 - c. Områdeplaner for C kvartalene, parkområdet, skal ikke følge rapportens anbefaling m.h.t. tårn og størrelse på kvartaler. Områdeplaner for C kvartalene skal være mindre kvartaler eller enkeltbygg i parklandskapet i maksimum 5 + 1 etasje. Det kan vurderes høyere punktvis bebyggelse mot Badeparken. Det skal åpnes opp mellom bygningene og rundt Hvalfangstmonumentet.
 - d. Områdeplaner for D området, sjøfronten, skal i hovedsak følge rapportens anbefalinger om en nedtrapping fra bebyggelse i 1 – 5 etasjer til 1 – 4 etasjer ned mot sjøfronten. Sjøfronten skal gi rom for åpent areal som er allment tilgjengelig.
2. Rapportens anbefalinger om føringer for ny bebyggelse for temaene landskap og terreng, skala og hierarki, områder med viktige kulturmiljø, transformasjonsområder

og hensyn til sol og skygge skal legges til grunn når de ulike områdeplanene skal behandles. I tillegg skal bygningenes påvirkning på vindforhold vurderes.

3. Dersom utviklingen av et kvartal ikke skjer samlet etter vedtatt reguleringsplan, må høyden på bebyggelsen for de eiendommene som utvikles først, ta hensyn til og tilpasses gjenværende bebyggelse i kvartalet slik at ny bebyggelse ikke blir mer enn 2 - 3 etasjer høyere enn nabobebyggelsen.
4. Liste med registrering av eldre bebyggelse (Bevaringsplakaten) revideres i forhold til dagens status. Dokumentet omstruktureres slik at det kommer tydeligere fram i hvilke områder/kvartaler og på hvilke premisser det eventuelt kan skje transformasjon og hvilke bygninger og sammenhengende områder som bør bevares.

Møtebehandling:

Plan- og utbyggingsutvalget behandlet saken i møte den 16.03.2016:

Habilitet ble drøftet i utvalget som konkluderte med at medlemmene var habile til å behandle saken.

Arild Theimann Ap, fremmet følgende endringsforslag til pkt. 1 c:

Siste setning endres til:

Det skal åpnes opp mellom bygningene rundt Hvalfangstmonumentet og Kurbadet.

Erling Fredrik Sørhaug H, fremmet følgende forslag til vedtak:

1. Anbefalingene i rapporten ”Sandefjord sentrum - konsekvenser av økte byggehøyder i sentrum” utarbeidet av Dark arkitekter, tas til etterretning. Rapporten legges til grunn for framtidig utvikling av kvartaler i sentrum, men med følgende presiseringer og endringer i anbefalingene:
 - a. Områdeplaner for A kvartalene, stasjonsområdet, bør følge anbefalingene i rapporten med store kvartaler med maksimum 5 + 1 etasje og punktvis høyere bebyggelse. Forutsetningen er at bebyggelsen trappes ned mot trehusbebyggelsen i vest og at det tas hensyn til nærheten til gravplassen og kirken.
 - b. Områdeplaner for B kvartalene, sentrumskjernen, bør følge anbefalingene i rapporten med sentrumskjernens generelle kvartaler maksimum 5 + 1 etasje. For større kvartaler kan det vurderes noe høyere punktvis bebyggelse i indre gårdsrom. Forutsetningen er at høyere bebyggelse ikke forringer kvaliteten på uteoppholdsarealer internt i kvartalet og for naboeiendommer. Volumene skal heller ikke i vesentlig grad oppfattes fra gaten eller redusere sol i gaterommet.
 - c. Områdeplaner for C kvartalene, parkområdet, skal ikke følge rapportens anbefaling m.h.t. tårn og størrelse på kvartaler. Områdeplaner for C kvartalene bør være

mindre kvartaler eller enkeltbygg i parklandskapet i maksimum 5 + 1 etasje. Det kan vurderes høyere punktvis bebyggelse mot Badeparken. Det skal åpnes opp mellom bygningene rundt Hvalfangstmonumentet og Kurbadet.

- d. Områdeplaner for D området, sjøfronten, bør følge rapportens anbefalinger om en nedtrapping fra bebyggelse i 1 – 5 etasjer til 1 – 4 etasjer ned mot sjøfronten. Sjøfronten skal gi rom for åpent areal som er allment tilgjengelig.
2. Rapportens anbefalinger om føringer for ny bebyggelse for temaene landskap og terreng, skala og hierarki, områder med viktige kulturmiljø, transformasjonsområder og hensyn til sol og skygge bør legges til grunn når de ulike områdeplanene skal behandles. I tillegg skal bygningenes påvirkning på vindforhold vurderes.
3. Dersom utviklingen av et kvartal ikke skjer samlet etter vedtatt reguleringsplan, bør høyden på bebyggelsen for de eiendommene som utvikles først, ta hensyn til og tilpasses gjenværende bebyggelse i kvartalet slik at ny bebyggelse ikke blir mer enn 2 - 3 etasjer høyere enn nabobebyggelsen.
4. Liste med registrering av eldre bebyggelse (Bevaringsplakaten) revideres i forhold til dagens status. Dokumentet omstruktureres slik at det kommer tydeligere fram i hvilke områder/kvartaler og på hvilke premisser det eventuelt kan skje transformasjon og hvilke bygninger og sammenhengende områder som bør bevares.

Cathrine Andersen Frp, fremmet følgende forslag:

Anbefalingene i rapporten ”Sandefjord sentrum - konsekvenser av økte byggehøyder i sentrum” utarbeidet av Dark arkitekter, tas til etterretning.

Trond Clausen H, fremmet følgende endringsforslag til pkt. 3:

Dersom utviklingen av et kvartal ikke skjer samlet etter vedtatt reguleringsplan, må høyden på bebyggelsen for de eiendommene som utvikles først, ta hensyn til og tilpasses gjenværende bebyggelse i kvartalet.

Det ble votert som følger:

- Rådmannens innstilling falt enstemmig.
- Det ble votert over forslag fremmet av Erling Fredrik Sørhaug H, og Cathrine Andersen Frp. Forslag fremmet av Erling Fredrik Sørhaug ble vedtatt med 10 mot 1 stemme. Mindretallet besto av Cathrine Andersen.
- Det ble derved ikke nødvendig å stemme over forslag fremmet av Arild Theimann
- Forslag fremmet av Trond Clausen ble enstemmig vedtatt.

Plan- og utbyggingsutvalgets vedtak:

Plan- og utbyggingsutvalget anbefaler at bystyret fatter følgende vedtak:

1. Anbefalingene i rapporten ”Sandefjord sentrum - konsekvenser av økte byggehøyder i sentrum” utarbeidet av Dark arkitekter, tas til etterretning. Rapporten legges til grunn for framtidig utvikling av kvartaler i sentrum, men med følgende presiseringer og endringer i anbefalingene:
 - a. Områdeplaner for A kvartalene, stasjonsområdet, bør følge anbefalingene i rapporten med store kvartaler med maksimum 5 + 1 etasje og punktvis høyere bebyggelse. Forutsetningen er at bebyggelsen trappes ned mot trehusbebyggelsen i vest og at det tas hensyn til nærheten til gravplassen og kirken.
 - b. Områdeplaner for B kvartalene, sentrumskjernen, bør følge anbefalingene i rapporten med sentrumskjernens generelle kvartaler maksimum 5 + 1 etasje. For større kvartaler kan det vurderes noe høyere punktvis bebyggelse i indre gårdsrom. Forutsetningen er at høyere bebyggelse ikke forringer kvaliteten på uteoppholdsarealer internt i kvartalet og for naboeiendommer. Volumene skal heller ikke i vesentlig grad oppfattes fra gaten eller redusere sol i gaterommet.
 - c. Områdeplaner for C kvartalene, parkområdet, skal ikke følge rapportens anbefaling m.h.t. tårn og størrelse på kvartaler. Områdeplaner for C kvartalene bør være mindre kvartaler eller enkeltbygg i parklandskapet i maksimum 5 + 1 etasje. Det kan vurderes høyere punktvis bebyggelse mot Badeparken. Det skal åpnes opp mellom bygningene og rundt Hvalfangstmonumentet og Kurbadet.
 - d. Områdeplaner for D området, sjøfronten, bør følge rapportens anbefalinger om en nedtrapping fra bebyggelse i 1 – 5 etasjer til 1 – 4 etasjer ned mot sjøfronten. Sjøfronten skal gi rom for åpent areal som er allment tilgjengelig.
2. Rapportens anbefalinger om føringer for ny bebyggelse for temaene landskap og terreng, skala og hierarki, områder med viktige kulturmiljø, transformasjonsområder og hensyn til sol og skygge bør legges til grunn når de ulike områdeplanene skal behandles. I tillegg skal bygningenes påvirkning på vindforhold vurderes.
3. Dersom utviklingen av et kvartal ikke skjer samlet etter vedtatt reguleringsplan, bør høyden på bebyggelsen for de eiendommene som utvikles først, ta hensyn til og tilpasses gjenværende bebyggelse i kvartalet.
4. Liste med registrering av eldre bebyggelse (Bevaringsplakaten) revideres i forhold til dagens status. Dokumentet omstruktureres slik at det kommer tydeligere fram i hvilke områder/kvartaler og på hvilke premisser det eventuelt kan skje transformasjon og hvilke bygninger og sammenhengende områder som bør bevares.

Formannskapet behandlet saken i møte den 12.04.2016:

Bjørn Ole Gleditsch, H og bad formannskapet vurdere hans habilitet i saken med bakgrunn i hans tilknytning til familieselskaper.

Gleditsch, H fratrådte, det var ikke innkalt vara.

Formannskapet sluttet seg enstemmig med 10 stemmer til at Gleditsch, H er inhabil i saken.

Tor Steinar Mathiassen H, fremmet plan- og utbyggingsutvalgets anbefaling med følgende endring til pkt. 3:

Dersom utviklingen av et kvartal ikke skjer samlet etter vedtatt reguleringsplan, er det et byutviklingsperspektiv som bør legge føringen for den enkelte etappe i utbyggingen.

Cathrine Andersen Frp, fremmet følgende forslag:

1. Anbefalingene i rapporten "Sandefjord sentrum - konsekvenser av økte byggehøyder i sentrum" utarbeidet av Dark arkitekter, tas til etterretning. Rapporten vurderes lagt til grunn ved utarbeidelse av ny kommuneplan for "nye" Sandefjord.

Rådmannens innstilling falt enstemmig med 10 stemmer.

Det ble votert over forslag fremmet av Andersen, FRP
Forslag fremmet av Andersen, FRP falt med 9 mot 1 stemme.
Mindretallet bestod av Andersen, FRP

Det ble votert over forslag fremmet av Mathiassen, H.
Forslag fremmet av Mathiassen, H ble enstemmig vedtatt med 10 stemmer.

Gleditsch, H tiltrådte

Formannskapets innstilling:

Formannskapet anbefaler at bystyret fatter følgende vedtak:

1. Anbefalingene i rapporten "Sandefjord sentrum - konsekvenser av økte byggehøyder i sentrum" utarbeidet av Dark arkitekter, tas til etterretning. Rapporten legges til grunn for framtidig utvikling av kvartaler i sentrum, men med følgende presiseringer og endringer i anbefalingene:
 - a. Områdeplaner for A kvartalene, stasjonsområdet, bør følge anbefalingene i rapporten med store kvartaler med maksimum 5 + 1 etasje og punktvis høyere bebyggelse. Forutsetningen er at bebyggelsen trappes ned mot trehusbebyggelsen i vest og at det tas hensyn til nærheten til gravplassen og kirken.

- b. Områdeplaner for B kvartalene, sentrumskjernen, bør følge anbefalingene i rapporten med sentrumskjernens generelle kvartaler maksimum 5 + 1 etasje. For større kvartaler kan det vurderes noe høyere punktvis bebyggelse i indre gårdsrom. Forutsetningen er at høyere bebyggelse ikke forringer kvaliteten på uteoppholdsarealer internt i kvartalet og for naboeiendommer. Volumene skal heller ikke i vesentlig grad oppfattes fra gaten eller redusere sol i gaterommet.
 - c. Områdeplaner for C kvartalene, parkområdet, skal ikke følge rapportens anbefaling m.h.t. tårn og størrelse på kvartaler. Områdeplaner for C kvartalene bør være mindre kvartaler eller enkeltbygg i parklandskapet i maksimum 5 + 1 etasje. Det kan vurderes høyere punktvis bebyggelse mot Badeparken. Det skal åpnes opp mellom bygningene og rundt Hvalfangstmonumentet og Kurbadet.
 - d. Områdeplaner for D området, sjøfronten, bør følge rapportens anbefalinger om en nedtrapping fra bebyggelse i 1 – 5 etasjer til 1 – 4 etasjer ned mot sjøfronten. Sjøfronten skal gi rom for åpent areal som er allment tilgjengelig.
2. Rapportens anbefalinger om føringer for ny bebyggelse for temaene landskap og terreng, skala og hierarki, områder med viktige kulturmiljø, transformasjonsområder og hensyn til sol og skygge bør legges til grunn når de ulike områdeplanene skal behandles. I tillegg skal bygningenes påvirkning på vindforhold vurderes.
 3. Dersom utviklingen av et kvartal ikke skjer samlet etter vedtatt reguleringsplan, er det et byutviklingsperspektiv som bør legge føringen for den enkelte etappe i utbyggingen.
 4. Liste med registrering av eldre bebyggelse (Bevaringsplakaten) revideres i forhold til dagens status. Dokumentet omstruktureres slik at det kommer tydeligere fram i hvilke områder/kvartaler og på hvilke premisser det eventuelt kan skje transformasjon og hvilke bygninger og sammenhengende områder som bør bevares.

Bystyret behandlet saken i møte den 28.04.2016:

Bjørn Ole Gleditsch, H bad bystyret vurdere hans habilitet i saken med bakgrunn i hans tilknytning til familieselskaper.

Gleditsch, H fratrådte.

Peder M. A. Runsjø, H tilrådte.

Cathrine Andersen, FRP overtok møteledelsen.

Tor Steinar Mathiassen, H ble enstemmig valgt som setteordfører.

Anders Sperre, H bad bystyret vurdere hans habilitet i saken med bakgrunn i hans forretningsvirksomhet.

Sperre, H fratrådte, det var ikke innkalt vara.

Bystyret sluttet seg enstemmig med 38 stemmer til at Gleditsch, H er inhabil i saken.
Bystyret sluttet seg med 36 mot 2 stemmer til at Sperre, H er inhabil i saken.

Cathrine Andersen, FRP fremmet følgende forslag:

2. Anbefalingene i rapporten ”Sandefjord sentrum - konsekvenser av økte byggehøyder i sentrum” utarbeidet av Dark arkitekter, tas til etterretning. Rapporten vurderes lagt til grunn ved utarbeidelse av ny kommuneplan for "nye" Sandefjord.

Det ble votert over forslag fremmet av Andersen, FRP.
Forslag fremmet av Andersen, FRP falt med 34 mot 4 stemmer.

Formannskapets innstilling ble vedtatt med 34 mot 4 stemmer.

Runsjø, H fratrådte
Gleditsch, H tiltrådte og overtok møteledelsen.

Sperre, H tiltrådte

Bystyrets vedtak:

1. Anbefalingene i rapporten ”Sandefjord sentrum - konsekvenser av økte byggehøyder i sentrum” utarbeidet av Dark arkitekter, tas til etterretning. Rapporten legges til grunn for framtidig utvikling av kvartaler i sentrum, men med følgende presiseringer og endringer i anbefalingene:
 - a. Områdeplaner for A kvartalene, stasjonsområdet, bør følge anbefalingene i rapporten med store kvartaler med maksimum 5 + 1 etasje og punktvis høyere bebyggelse. Forutsetningen er at bebyggelsen trappes ned mot trehusbebyggelsen i vest og at det tas hensyn til nærheten til gravplassen og kirken.
 - b. Områdeplaner for B kvartalene, sentrumskjernen, bør følge anbefalingene i rapporten med sentrumskjernens generelle kvartaler maksimum 5 + 1 etasje. For større kvartaler kan det vurderes noe høyere punktvis bebyggelse i indre gårdsrom. Forutsetningen er at høyere bebyggelse ikke forringer kvaliteten på uteoppholdsarealer internt i kvartalet og for naboeiendommer. Volumene skal heller ikke i vesentlig grad oppfattes fra gaten eller redusere sol i gaterommet.
 - c. Områdeplaner for C kvartalene, parkområdet, skal ikke følge rapportens anbefaling m.h.t. tårn og størrelse på kvartaler. Områdeplaner for C kvartalene bør være mindre kvartaler eller enkeltbygg i parklandskapet i maksimum 5 + 1 etasje. Det kan vurderes høyere punktvis bebyggelse mot Badeparken. Det skal åpnes opp mellom bygningene og rundt Hvalfangstmonumentet og Kurbadet.

- d. Områdeplaner for D området, sjøfronten, bør følge rapportens anbefalinger om en nedtrapping fra bebyggelse i 1 – 5 etasjer til 1 – 4 etasjer ned mot sjøfronten. Sjøfronten skal gi rom for åpent areal som er allment tilgjengelig.
2. Rapportens anbefalinger om føringer for ny bebyggelse for temaene landskap og terreng, skala og hierarki, områder med viktige kulturmiljø, transformasjonsområder og hensyn til sol og skygge bør legges til grunn når de ulike områdeplanene skal behandles. I tillegg skal bygningenes påvirkning på vindforhold vurderes.
3. Dersom utviklingen av et kvartal ikke skjer samlet etter vedtatt reguleringsplan, er det et byutviklingsperspektiv som bør legge føringen for den enkelte etappe i utbyggingen.
4. Liste med registrering av eldre bebyggelse (Bevaringsplakaten) revideres i forhold til dagens status. Dokumentet omstruktureres slik at det kommer tydeligere fram i hvilke områder/kvartaler og på hvilke premisser det eventuelt kan skje transformasjon og hvilke bygninger og sammenhengende områder som bør bevares.

SAKSUTREDNING:

Bakgrunn:

Dark arkitekter har i oppdrag fra Sandefjord kommune utarbeidet rapporten ”Sandefjord sentrum - konsekvenser av økte byggehøyder i sentrum”. Prosessen med å utarbeide studier, presentasjon og rapport har pågått fra november 2014 og frem til mars 2015.

Selve oppgaven med å lage rapporten framkommer av handlingsdelen til kommuneplanen som ble vedtatt av bystyret 22. mai 2014. Oppgaven prioriteres tidlig i planperioden da det er varslet regulering av to kvartaler i sentrum samt endringer i Kilen som utfordrer tidligere høydebegrensninger.

Rapporten:

Rapporten er delt opp i 5 deler.

1. Byen i dag - registrering og analyse
2. Bystrategi - til grunn for høydevurderinger
3. Prinsipper for økte høyder - testing av utvalgte kvartaler
4. Konsekvenser for byen - sol/skygge studier i gater, byrom og private uterom
5. Tilpasset Sandefjord - anbefalte høydestrategier

Analysen deler sentrum i fire delområder

A Stasjonsområdet

B Sentrumskjernen

C Parkområdet

D Sjøfronten

I innledende og prinsipielle diskusjoner om høydestrategier i rapporten ble det tatt utgangspunkt i fem ulike alternativer:

- Ensartet byggehøyde i hele byen.
- Jevn høyde i sentrum, opptrapping mot stasjonen og mot sjøen.
- Høyest bebyggelse ved jernbanen, nedtrapping mot sentrum og lavest ned mot sjøen.
- Maksimal forskjellighet i byggehøyder i hele byen.
- Forskjellige høydebegrensninger i ulike og definerte nabolag i byen.

De fem alternativene tydeliggjør ytterpunktene i høydediskusjonen, ved å se for seg høydeløsninger som skal gjelde for hele sentrum - fra stasjonen til sjøen.

Da Sandefjord er en by med tydelig nabolagsidentitet hvor hvert nabolag (inkludert sentrum) har sin karakter basert på bygningsskala, skala på gategrid, typologier og landskap, peker rapporten på at det er vanskelig å se for seg at en helhetlig høydestrategi kan fungere på hele byen. Områder med ulik identitet krever ulike verktøy og løsninger. Ved å etablere definisjoner for tre ulike skala i Sandefjord - small, medium og large - tydeliggjøres forståelsen av ulike høydekategorier og skala. Sandefjords egen skala i sentrumskjernen er i rapporten definert til small, tilsvarende 2,5 - 4,5 etasjer. I dag tillates i praksis 5,5 etasjer (dvs. 5 etasjer og en tilbaketrukket 6. etasje) – definert som medium. Medium er skalaen som rapporten anbefaler for sentrumskjernen.

For å synliggjøre konsekvensene av økte byggehøyder er det vist alternative byggeprinsipper ulike steder i sentrum.

Utvalgte kvartaler i de ulike delområdene (nabolagene) er testet for ulike høydeprinsipper og vist med volummodeller. I volummodellene framgår også ett estimat for potensial for økt areal i ny bebyggelse. For Stasjonsområdet (A) varierer potensialet fra 66.000 – ca. 120.000 m². For kvartalene i sentrumskjernen (B) varierer potensialet i B1 (Sperre) fra 8.000 – 11.000 m². I B2 (Storgata 7 m.fl) varierer potensialet fra 13.000 – 17.000 m². For Parkområdet varierer potensialet fra 35.000 – 55.000m².

Økte byggehøyder vil gi konsekvenser for solforhold i byrom, parker og gater, i tillegg til i private uteoppholdsarealer inne i kvartalene. For å belyse konsekvensene for byens by- og gaterom er det i rapporten gjort undersøkelser i ulike typer uterom i sentrumskjernen med tanke på sol/skygge.

Til slutt viser rapporten anbefalt alternativ for de ulike typer kvartaler og begrunnelse og presisering av forutsetninger for dette:

- A - LARGE, 5+1 etasje + tårn, nedtrapping mot trehusbebyggelse i vest, store kvartaler.
- B1 - MEDIUM, 5+1 etasje, variert bebyggelse i bakgård med høydebegrensning.
- B2 - MEDIUM, 5+1 etasje, variert bebyggelse i bakgård med høydebegrensning.
- C - LARGE, 5+1 etasje + tårn medium store kvartaler.

Tidligere behandling:

Plan- og utbyggingsutvalget og formannskapet behandlet rapporten henholdsvis i sak 58/15 den 20.5.2015 og i sak 87/15 den 2.6.2015. Formannskapet fattet følgende vedtak:

1. *Anbefalingene i rapporten ”Sandefjord sentrum - konsekvenser av økte byggehøyder i sentrum” utarbeidet av Dark arkitekter, tas til orientering.*
2. *Rapporten legges ut på høring før det legges fram en sak der bystyret til slutt tar stilling til rapportens anbefalinger.*

Høring:

Rapporten har ligget ute på høring fra 6.juni til 31.august. Det ble avholdt åpent møte i bystyresalen den 11.august. Det har kommet inn 16 uttalelser. Sammendrag av uttalelsene ligger som vedlegg..

Fylkesmannen i Vestfold er positiv til å bygge høyt og spesielt fortette i sentrum nær kollektivknutepunkt.

Larvik kommune mener temaet byggehøyder i by med stor sannsynlighet vil bli aktuelt i de fleste byer av mellomstor størrelse.

Statens vegvesen Region sør mener rapporten vil være et godt innspill til videre planlegging for høyere arealutnyttelse i sentrum.

Goa Arkitektkontor AS har kommet med innspill i form av skisser som illustrerer en mulig utvikling av gnr. 171/17, i Langesgate 6.

Den Norske Kirke, Tunsberg bispedømme peker på at rapportens anbefaling med 5 + 1 etasje + tårn i A-kvartalene vil ha konsekvenser for opplevelsen av Sandefjord kirke og gravplassen.

Jernbaneverket har ingen merknader.

Foreningen gamle Sandefjord er enig i anbefalingen for sentrumskjernen, sjøfronten og jernbanen, men er ikke enig i anbefalingen for «Tivolitomta» og mulighet for tårn her.

Sandefjord kirkelige Fellestråd mener at høyhus/tårn vil endre bybildet og bli svært dominerende rett i bakkant av kirken og inntil Sandefjord kirkegård.

Micasa AS (utvikler av Storgata 7m.fl.) er ikke enig i konklusjonen da de i sitt forslag til områdeplan legger opp til bebyggelse med mulighet for tårn med 6 – 8 etasjer inne i kvartalet.

Spir Arkitekter AS (representerer Sperrekvartalet) mener at man må vurdere hver enkelt sak mer individuelt da det er flere faktorer en høyde som er avgjørende.

Sandefjord Byen vår AS og Sandefjord Gårdeierforening er ikke enige i konklusjonene i rapporten og mener at de enkelte byggeprosjektene i sentrum må vurderes særskilt.

Sandar Bondelag er svært fornøyd med hovedtrekkene i rapporten om at det foreslås å bebygge arealer som ligger til rette for det med høyere utnyttelse enn 4 etasjer.

Vestfold fylkeskommune mener at rapporten er best egnet som grunnlag for diskusjon for fastsettelse av høyder og utnyttelse i områdeplaner der også kulturhistorisk verdier vurderes.

Sandefjord Byforum Ressurs gir på generelt grunnlag sin tilslutning til rapporten og anbefaler at den legges til grunn for nye retningslinjer for Sandefjord.

Kvartal 19 arkitektkontor gir sin tilslutning til en høydebegrensing i A-kvartalene og B-kvartalene, men at C-kvartalene må ha høyder som tydeliggjør Hvalfangstens hus/Park hotel.

Hjertnes Eiendom mener at sentrum tåler noe høyere bebyggelse dersom denne er tilbaketrukket fra gatebildet og tilpasset eksisterende bebyggelse og at hvert enkelt prosjekt bør vurderes særskilt.

Solveig Heimdal Hansen og Erik Hansen, Nedre Movei 13 reagerer på at rapporten ikke tar hensyn til bebyggelsen nord for jernbanelinjen og Jotuntomten med forslag om 5 + tårn på 11 etasjer på Jotun.

Planer og prosjekter i sentrum hvor høyder er tema:

- Kvartalet Storgata Rådhusgata, Museumsgata Peter Grøns gate (Micasa/LPO, se egen sak)
- Kvartalet Storgata, Kongensgate, Museumsgata (Kvartal 40/Sperre/Spir Arkitekter AS)
- Kvartalet ved Langes gate (Goa Arkitektkontor AS)
- Kilenområdet felt D og E (Kilen brygge/Arcasa arkitekter)

I tillegg er høyder og høy utnyttelse tema i saker i sentrumsnære områder som Sjøstrand (se egen sak), Nedre Movei 9, Dølebakken 20 og Kjellbergveien 2 (Pu - sak 25.sept.)

Rådmannens merknader:

De fleste uttalelsene er positive til at byen kan utvikle seg. Det er imidlertid ulike synspunkter på hvor høyt og mye man skal kunne bygge på Tivolitomta, i hvilken grad man skal kunne bygge høyt og tett i nærheten av Sandefjord kirke og nær kirkegårdene, hva sentrumskjernen tåler og hvordan høydediskusjonen vil påvirke de sentrumsnære områdene, spesielt området nord for jernbanen.

Kurbadet og Tivolitomta

Det er viktig at det i arbeidet med å utvikle Tivolitomta, tas nødvendige hensyn til det særegne bygget på Kurbadtomta og området rundt. Rådmannen mener at rapportens anbefalinger om store kvartaler kan gi uheldige virkninger. Sammenhengen mellom Kurbadet og Badeparken vil lettere oppfattes dersom området ikke bebygges med kvartalsstruktur, men med frittstående enkeltbygg i parklandskapet der det i større grad kan åpnes opp mellom bygningene og det kan lages plassrom ut mot Thor Dahls gate. Dette påvirker størrelsen på kvartalene, og er et forhold som må vurderes spesielt, når området på Tivolitomta skal reguleres i en senere fase. Høyden på bebyggelsen må vurderes ut fra naboskapet. Det bør kunne aksepteres høyere bebyggelse ut mot Jernbanealleen og Badeparken som motvekt mot Park Hotel og Rådhuset enn ut mot Thor Dahls gate og Kurbadet, men rådmannen anbefaler ikke at det åpnes for tårn i dette området.

Sandefjord kirke og kirkegårdene.

En høy tårnbebyggelse nær Sandefjord kirke, vil påvirke kirken som ikonbygg. Videre kan Sandefjord kirkegård bli vesentlig påvirket ved at det anbefales store bygg og tårnbygninger som vist i skisse fra Goa Arkitektkontor AS både øst og vest for gravlunden. Etter rådmannens vurdering kan dette gi mye innsyn mot gravplassen og uheldige skyggevirksomheter, men gravlunden oppfattes i bybildet også som et åpent parkrom som bør kunne tåle tettere og høyere bebyggelse rundt.

Området nord for jernbanen

Et par av høringsuttalelsene peker på at presset om høyere utnyttelse også vil komme i området nord for jernbanen. Rådmannen ser at det vil kunne være behov for en tilsvarende kartlegging av kvaliteten i eksisterende bebyggelse og hva området vil kunne tåle av høyere utnyttelse sett i lys av de planer som allerede er i gang. Det pågår også en prosess rundt ny trasse for jernbanen som kan medføre at stasjonen flyttes.

Sentrumskjernen og enkeltprosjekter

Rapporten legger opp til at sentrumsområdet beholder de høyder som er tillatt i dag, men at det vil kunne komme en del fortetting innenfor området. Flere av høringsuttalelsen ønsker at det også i sentrumskjernen skal kunne bygges høyere inne i kvartalene og at hvert enkelt prosjekt bør vurderes særskilt. Rådmannen ser at det med rapporten som bakteppe vil være behov for å kunne vurdere om det anbefalte høydeprinsippet i rapporten skal kunne fravikes. Ved en eventuell utbygging er det uansett viktig å se større områder (kvartaler) i sammenheng, da deler av sentrum har begrenset tilgang til lekearealer og grøntområder. Utbyggere i enkeltkvartaler bør kunne pålegges å medvirke til oppgradering av eksisterende leke- og uteoppholdsarealer dersom forholdene i det enkelte kvartal ikke er tilfredsstillende. Det vil også i noen kvartaler være viktig å ta hensyn til bebyggelse som har spesiell verneverdi. I den sammenheng vil det kunne være behov for å revidere «Bevaringsplakaten».

Videre arbeid – helhetsgrep:

Behovet for tilrettelagte arealer for barn og unge vil øke i takt med at transformasjonsområdene og sentrumskjernen får høy arealutnyttelse og et større antall boenheter. Ved fortetting bebygges de grønne arealene i form av villahager ned. I et folkehelseperspektiv forutsettes det at fremtidige planer følger kommuneplanens krav til arealer for lek og opphold. Sjøfronten bør være allment tilgjengelig oppholdsareal.

Rapporten gir ikke anbefalinger om hvordan utviklingen av områdene skal foregå, eller om det bør settes krav til at større områder skal sees i sammenheng. Deler av byen har allerede i dag en begrenset tilgang til grøntstruktur og lekeplasser i rimelig nærhet. For å ta grep om dette bør det stilles krav til kvartalsvis/ områdevis regulering, slik at ikke løsninger på enkelttomter med for høy utnyttelse medfører reduserte muligheter for gode helhetsløsninger. På denne måten kan også eventuelle tårnbygninger plasseres på en slik måte at de i mindre grad påvirker eksisterende omkringliggende bebyggelse og parkmiljøer negativt. Et slikt krav vil kunne gi større muligheter for gode og helhetlige løsninger. Rådmannen anbefaler derfor at videre arbeid i første omgang skjer ved at eiendommer i enkeltkvartaler ev flere kvartaler reguleres samlet og vurderes ut fra de føringens som framgår under. Videre bør de anbefalte høydene i ulike deler av sentrum fastsettes ved neste kommuneplanrevisjon.

«Bevaringsplakaten» tar for seg en rekke enkeltbygninger i sentrum. Dokumentet bør imidlertid revideres i forhold til dagens status og omstruktureres slik at det kommer tydeligere fram hvilke områder og bygninger som kan transformeres og utvikles og hvilke bygninger og sammenhengende områder som har størst bevaringsverdi.

Rådmannen velger å framheve noen av rapportens anbefalinger for temaer som skal vektlegges og være førende for utforming av ny bebyggelse gjennom nye reguleringsplaner.

Føringer for områdeplaner og ny bebyggelse

LANDSKAP OG TERRENG

- Bylandskapet skal være lesbart fra sjøen
- Bebyggelsen skal ikke oppleves som en barriere

SKALA OG HIERARK

- Kirkene og rådhuset skal være dominerende i bybildet
- Ny bebyggelse skal underordne seg disse

OMRÅDER MED VIKTIGE KULTURMILJØ

- Ny bebyggelse skal tilpasses høyder og volum i området definerte som sentrumskjernen og særlig mot definerte historiske bygninger og bygningsmiljøer (definert i Bevaringsplakaten).

TRANSFORMASJONSOMRÅDER

- I definerte transformasjonskvartaler (industriområdet ved stasjonen) kan punktvis høyhus opp til 11 etasjer vurderes tillatt dersom disse tilfredsstillende særlige krav til arkitektonisk utforming. For Tivolitomta aksepteres ikke punktvis høyhus.

SOL OG SKYGGE

- Byrom (gater, plasser, torg og parker inkl. kirkegårder) skal være utgangspunkt for vurdering av høyder på tilliggende bebyggelse.

- I byrom som er viktige for opphold og byliv skal solforhold ivaretas og tillegges særlig vekt.
- Sol/ skyggeforhold på boligens uteområder skal vurderes og vektlegges både ved bygging av nye boliger og for uteområder til eksisterende boliger som blir berørt av nybygg.

I tillegg bør bygningers påvirkning på vindforhold og behovet for nye lekeareal og ny grøntstruktur eller oppgradering av eksisterende leke- uteoppholdsarealer vurderes.

Oppsummering:

Rådmannen mener at rapporten er grundig gjennomarbeidet. Effekten av en fremtidig utbygging på kirkebygg og kirkegårder er midlertid i liten grad belyst i rapporten, men de negative konsekvensene kan ikke tillegges for stor vekt i et langsiktig byutviklingsperspektiv. Områdeplaner for A kvartalene, Stasjonsområdet, skal i hovedsak følge anbefalingene i rapporten. De må imidlertid ta hensyn til omgivelsene og nærheten til gravplassene. Kirkene skal fortsatt kunne oppfattes som viktige signalbygg og landemerker i bybildet.

Områdeplaner for B kvartalene, sentrumskjernen, skal i hovedsak følge anbefalingene i rapporten. For større kvartaler kan det imidlertid vurderes noe høyere punktvis bygninger. Forutsetningen er at disse ikke forringer kvaliteten på uteoppholdsarealer internt i kvartalet og for naboeiendommer. Volumene bør heller ikke i vesentlig grad oppfattes fra gaten eller reduserer sol i gaterommet.

Områdeplan for C kvartalene, parkområdet, skal ikke følge rapportens anbefaling m.h.t. tårn og størrelse på kvartaler. Utgangspunktet her bør være mindre kvartaler eller enkeltbygg som vil kunne være med å forsterke at C området består av enkeltbygninger i parklandskapet. Det blir videre viktig at det kan åpnes opp mellom bygningene og rundt Hvalfangstmonumentet og at ikke kvaliteten i de offentlige parkrommene forringes.

Områdeplaner for D området, Sjøfronten skal i hovedsak følge rapportens anbefalinger om en nedtrapping fra «medium» 1 – 5 etasjer til «small» 1 – 4 etasjer. Selve sjøfronten bør være fri for bebyggelse og være et allment tilgjengelig vrimleareal.

Rapportens generelle anbefalinger om føringer for ny bebyggelse for temaene landskap og terreng, skala og hierarki, områder med viktige kulturmiljø, transformasjonsområder og hensyn til sol og skygge må legges til grunn når de ulike områdeplanene skal behandles.

Videre skal store verneverdier der de framgår av en revidert «Bevaringsplakat» vektlegges.

Dokumenter i saken:

1. s. 76 - 89 i rapporten
2. Sammendrag av uttalelsene

Vedlegg som ikke legges frem for formannskapet og bystyret:

3. Høringsuttalelser fra:
 - Fylkesmannen i Vestfold datert 09.07.2015
 - Larvik kommune datert 10.07.2015
 - Statens vegvesen Region sør datert 21.07.2015
 - Goa Arkitektkontor AS datert 03.07.2015
 - Den Norske Kirke, Tunsberg bispedømme datert 13.08.2015

- Jernbaneverket datert 11.08.2015
- Foreningen gamle Sandefjord datert 23.08.2015
- Spir Arkitekter AS datert 31.08.2015
- Sandefjord Byen vår AS og Sandefjord Gårdeierforening datert 28.08.2015
- Sandar Bondelag datert 31.08.2015
- Vestfold Fylkeskommune datert 31.08.2015
- Sandefjord kirkelige Fellesråd datert 28.08.2015
- Kvartal 19 arkitektkontor AS datert 31.08.2015
- Micasa AS datert 28.08.2015
- Hjertnes Eiendom AS datert 20.08.2015
- Solveig Heimdal og Erik Hansen datert 31.08.2015