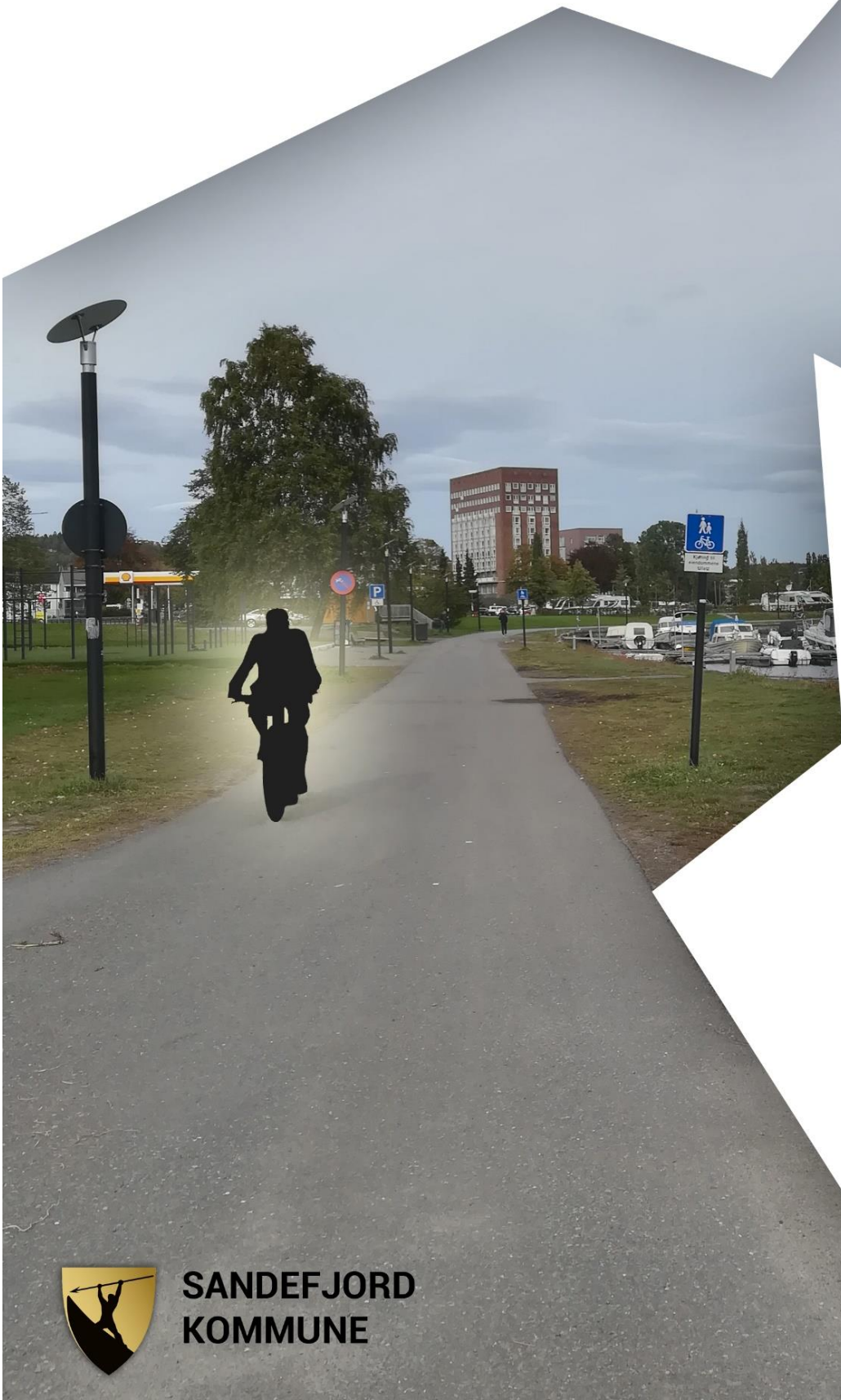


# Forslag til strategi og veiledning for fortetting i Sandefjord sentrum og sentrumsnære områder



**SANDEFJORD  
KOMMUNE**

<b>Kapittel 1 Innledning</b>	
Bakgrunn .....	1
Nasjonale forventninger .....	1
Strategiens ulike deler .....	2
Om forslag til bestemmelser og retningslinjer .....	3
Forholdet til reguleringsplaner som vurderes opphevet .....	3
<b>Kapittel 2 Fortetting med kvalitet .....</b>	<b>4</b>
Hensynet til byens karakter og identitet .....	4
Fordeler med fortetting .....	4
Utfordringer ved fortetting .....	4
Fortetting med kvalitet .....	5
Stedstilpasning og bokvalitet .....	6
<b>Kapittel 2.1 Bygde eksempler fra Sandefjord .....</b>	<b>15</b>
<b>Kapittel 3 Sentrum og områder med nasjonale/regionale interesser</b>	<b>21</b>
Vedtatte styringsdokumenter og rammer for sentrumssonen ..	21
Strategi for kvalitet og gjennomføring av byrom .....	23
Nasjonale og regionale kulturmiljøer.....	24
Områder med nasjonal/ regional interesse .....	24
Strategi og retningslinjer for kulturmiljøene .....	30
Byggehøyder i kulturmiljøene .....	30
Næromgivelsene til kulturmiljøene .....	32
Arkitektonisk tilpasning til kulturmiljøene .....	33
Forslag til bestemmelser og retningslinjer .....	35
<b>Kapittel 4 Gang- og sykkelbyen .....</b>	<b>38</b>
Innledning .....	38
Avgrensing av gang- og sykkelbyen .....	38
Fortetting med økt kvalitet innenfor gang- og sykkelbyen .....	42
Forslag til rammer for fortetting i gang- og sykkelbyen .....	46
<b>Kapittel 5 Ytre by .....</b>	<b>49</b>
Innledning .....	49
Grunnlag for kollektivtrafikken .....	49
Service og tjenester .....	50
Forslag til rammer for fortetting i ytre by .....	51
<b>Kapittel 6 Videre arbeid- anbefalinger .....</b>	<b>55</b>
Utredning av delområder innenfor gang- og sykkelbyen .....	55
Transformasjonsområder .....	55
En samlet bystrategi .....	56

---

## KAPITTEL 1 INNLEDNING

### Bakgrunn

Bystrukturen og boligens plass i bystrukturen er avgjørende både for levekår, bokvalitet og bærekraft. Om innbyggerne bor i enebolig eller mer konsentrert betyr mye for transportbehov og forbruk av arealer. Noen av de klareste fordelene fortetting gir er knyttet nettopp til disse overordnede forholdene. Samtidig kan fortetting ha stor betydning for den enkeltes bokvalitet. Redusert transportbehov og økt konsentrasjon av mennesker kan for mange gi økt livskvalitet. For andre kan fortetting medføre tap av bokvaliteter som knyttet til strøkskarakter, vegetasjon, utsikt og solforhold. Fortetting innenfor etablerte boligområder er ofte utfordrende og byr på mer komplekse problemstillinger enn utbygging på nye områder.

Kommuneplanens arealdel legger avgjørende føringer for hvordan boligbygging og byutvikling skal skje i kommende planperiode. Det er her balansen mellom fornyelse, fortetting og ny utbygging blir avgjort. Fortetting kan i denne sammenheng ansees som en arealstrategi som bidrar til å redusere behovet for nye utbyggingsområder. Det er også i arealdelen kommunen kan legge grunnlaget for en vellykket fortetting. Vellykket fortetting i den enkelte bygge- og regulerings sak, krever at kommuneplanen angir klare rammer og prinsippene for hvordan fortetting skal skje.

Dette dokumentet er en oppfølging av HMP sak 74/18 og FSK sak 68/18 «Oppfølging av ulike vedtak om fortetting og sentrumsutvikling» og blant annet følgende punkt i planprogrammet:

- Punkt 3 «Utvikle arealstrategier som gir forutsigbarhet i by- og tettstedsutviklingen i kommunen.»
- Punkt 6 «Lage en strategi for ønsket utvikling av hvert tettsted. Hvor skal det fortettes og i hvilke områder skal det satses på bolig- og næringsutvikling.»
- Punkt 10. «Peke på utvalgte områder i Sandefjord by (inkludert Åsenområdet) hvor det skal fortettes og hvor det skal satses på leilighetsbygg.»
- Punkt 11 «Foreløpige konklusjoner fra arbeidet med en byromsanalyse for Sandefjord sentrum skal søkes integrert i arbeidet med kommuneplanen.»
- Punkt 4 «Utarbeide prinsipplan for fortetting i Stokke» er et eget dokument utarbeidet av Asplan Viak.

Disse punktene i planprogrammet må ses i sammenheng.

### Nasjonale forventninger

En av mange viktige nasjonale forventningene er kommunens arbeid med å utvikle en attraktiv og klimavennlig by ved å redusere byspredning, transportbehov og klimagassutslipp. Dette innebærer å legge til rette for utvikling av en kompakt by i sentrumsområder og rundt kollektivknutepunkter gjennom fortetting.

Fortetting er i en årrekke fremholdt som en sentral arealstrategi, og er blant annet nedfelt i rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging så tidlig som i 1993. Dette er senere fulgt opp i en rekke sentrale styringsdokumenter fra nasjonalt og regionalt hold.

Arealeffektivitet forutsetter at det tas i bruk potensialet for fortetting og transformasjon framfor å ta i bruk nye utbyggingsområder.

### Strategiens ulike deler

Utgangspunktet for den foreslåtte strategien er at mange av fordelene knyttet til fortetting vil være størst i sentrum og de sentrumsnære områdene. Bakgrunnen for dette er blant annet nærheten til sentrum og potensialet for gang- og sykkel. Fordelen med fortetting avtar generelt med redusert sentralitet. Generelt bør derfor fortetting prioriteres høyere i sentrumsnære områder enn mer perifert. Med bakgrunn i dette foreslås byggesonen inndelt i 3 soner. I disse sonene foreslås det ulike premisser for fortetting:

1. Bysentrum og kulturmiljøene. Vedtatte styringsdokumenter for sentrumssonen, herunder vedtatte reguleringsplaner og dokumentet «Konsekvenser av økte byggehøyder i sentrum» gir god styring og ramme for ny bebyggelse i sentrumssonen. Store deler av sentrumssonen omfatter imidlertid kulturmiljøer som er viktige for byens karakter. Behovet for tydelige rammer for fortetting i disse områdene er stort. Det foreslås retningslinjer og bestemmelser knyttet til dette.
  2. Gang- og sykkelbyen. Fortetting i randområdene til sentrum med god tilgjengelighet til sentrum med sykkel og til dels gange, gir store fordeler knyttet til byutvikling og transportbehov. Innenfor gang- og sykkelbyen, hovedsakelig avgrenset ut fra 10 minutters reisetid med sykkel, anbefales det lagt til rette for fortetting med leilighetsbygg. Det foreslås å stille spesifikke krav til blant annet kvalitet og vurderinger ved fortetting innenfor gang- og sykkelbyen. Innenfor deler av sonen med stort særpreg og viktige kvaliteter, anbefales en likevel mer skånsom fortetting. Dette omfatter Åsen området og indre deler av Vestbyen.
  3. Ytre by. Byggesonen rundt Sandefjord by har til tross for at den vesentlig består av småhusområder, en relativt kompakt form. Dette gjelder også den ytre byen. Fortetting i denne sonen vil blant annet gi økt potensiale for kollektivtrafikk, offentlig og privat tjenesteyting. Fordelen knyttet til redusert transportbehov og byutvikling er likevel mindre enn innenfor gang- og sykkelbyen. I denne sonen foreslås derfor en mer skånsom fortetting, i praksis såkalt eplehagefortetting eller utfyllende småhusbebyggelse.
-



I konkrete fortettingsprosjekter vil mange av problemstillingene være de samme eller lignende, uavhengig av hvor i bystrukturen vi befinner oss. Eksempler på dette kan være tilpasning til landskap, strøkskarakter og behovet for gode uteoppholdsarealer. Generelt vil det også være en tendens til at tåleevnen i forhold til god stedstilpasning vil være mindre i områder med enhetlig bebyggelse enn i områder med mer variert bebyggelse. Hvordan ulike hensyn veies mot hverandre og løsningen som velges, kan imidlertid være ulikt, avhengig av hvor i bystrukturen området ligger. Fortetting med kvalitet ansees som et overordnet prinsipp som legges til grunn for fortetting i hele byggesonen. Dette vil i korthet si at hensynet til viktige bo- og stedskvaliteter, som eksempelvis kulturmiljø, bygningsmiljø og landskapskvaliteter, skal vurderes og tillegges økt vekt ved all fortetting.

### **Om forslag til bestemmelser og retningslinjer**

Et viktig formål med dette dokumentet er å utpeke strategier for fortetting i ulike deler av dagens bygeområder rundt Sandefjord by. For å tydeliggjøre dette, omfatter kapittel 3 (sentrum og kulturmiljøene), kapittel 4 (gang- og sykkelbyen) og kapittel 5 (småhusområdene utenfor gang- og sykkelbyen) forslag til bestemmelser og retningslinjer som kan innarbeides i revidert kommuneplan. Forslaget til bestemmelser og retningslinjer i disse kapitlene er kun ment som et grunnlag for det videre kommuneplanarbeidet og bør koordineres i forhold til andre tilgrensende tema i kommuneplanarbeidet. Dette gjelder blant annet bestemmelser knyttet til leke- og uteoppholdsarealer.

### **Forholdet til reguleringsplaner som vurderes opphevet**

Som ledd i kommuneplanarbeidet er det igangsatt arbeid med å vurdere oppheving av eldre reguleringsplaner rundt Sandefjord by. Oppheving av eldre reguleringsplaner kan bidra til en mer oversiktlig plansituasjon. Samtidig vil det medføre økt behov for tydelige rammer i revidert kommuneplan knyttet til fortetting. De foreslåtte virkemidlene er også vurdert i forhold til dette, og antas samlet sett å gi en mer effektiv plan- og byggesaksbehandling.

## KAPITTEL 2 Fortetting med kvalitet

### Hensynet til byens karakter og identitet

Sandefjord by med byggesonen rundt sentrum har i dag en klar distinkt karakter og identitet. Viktige kvaliteter som bidrar til dette er:

- Et konsentrert bysentrum med en klar småbykarakter
- Byens historiske identitet
- Tilknyttingen til sjøen
- Parkene og det grønne preget rundt bykjernen

Disse kvalitetene utgjør byens «arvesølv» og er viktig å ivareta i den videre byutviklingen. Hensynet til disse kvalitetene utgjør avgjørende premisser for fortetting av eksisterende by- og boligområder, og er på ulike måter innarbeidet i strategien.

### Fordeler med fortetting

De viktigste fordelene med fortetting er generelt knyttet til:

- Redusert transportbehov
- Øke bysentrums attraktivitet som møtested, for handel og næringsliv
- Økt bredde og variasjon i botilbudet
- Redusert energi forbruk i bygg (fjernvarmenett)
- Redusert forbruk av dyrket mark og andre arealressurser
- Redusert ressursforbruk for drift og utbygging av infrastruktur
- Mer effektivt og større tjenestetilbud i nærmiljøet



Fortetting innenfor eksisterende boligområder har en rekke fordeler sammenlignet med byspredning. En av disse er redusert forbruket av dyrket mark. Bildet fra Øvre Gokstad/Hasle.

### Utfordringer ved fortetting

Erfaringsmessig har fortetting imidlertid også vist seg å medføre utfordringer. Ulempene er i hovedsak knyttet til:

- Nedbygging av grønnsstruktur som er viktig for leke, rekreasjon og landskapsopplevelse
- Økt trafikkbelastning lokalt
- Redusert bokvalitet i form av blant annet: dårligere solforhold, tap av utsikt, mer innkikk og støy

- Tap av steds kvaliteter knyttet til blant annet: kulturmiljø, landskapstrekk, steds karakter, estetiske kvaliteter knyttet til bebyggelsesstruktur og strøks karakter.

De uheldige virkningene av fortetting er på ulike måter knyttet til bok kvalitet og tilpassing til bygningsmiljø, sted og landskap. Dette fører også til at fortetting ofte er konfliktfylt. Dette gir behov for god styring og tydeligere føringer i utbyggingsaker.

### Fortetting med kvalitet

Som svar på de mange utfordringene knyttet til fortetting, foreslås fortetting med kvalitet som en overordnet strategi både fra nasjonalt og regionalt hold. Dette innebærer at ønske om høy arealutnyttelse må veies mot andre hensyn, at det ikke er fritt frem for høye bygg over alt, og at tåleevnen i forhold til bo- og steds kvaliteter må utforskes og analyseres.

Fortetting med kvalitet innebærer en utforsking av hvor innenfor byggesonen det er hensiktsmessig å legge til rette for ulike grader av fortetting, eksempelvis hvilke områder som bør prioriteres for fortetting med leilighetsbygg og hvilke områder som gis en mer skånsom fortetting, mer i tråd med dagens bebyggelsesstruktur. Dette innebærer også en vurdering av hvilke kvalitetskrav som bør stilles ved fortetting i ulike deler av byggesonen.

Mange hensyn konkurrerer når vi skal bestemme hvor innenfor byggesonen det skal fortettes og hvordan. Dette berører både de positive og negative konsekvensene av fortetting som nevnt over. I mange tilfeller vil disse hensynene konkurrere og stå i større eller mindre konflikt med hverandre. Hvordan de ulike hensynene vektas, vil til dels være verdibestemt og et spørsmål om hvordan vi ønsker at fremtidens by og sentrum i Sandefjord skal være.

Det er stor enighet om at eneboligen gir ideelle forutsetninger for den tradisjonelle bok kvaliteten som grønnstruktur, sol på fasader og uteoppholdsarealer, lys og luft. Store sammenhengende eneboligområder gir imidlertid et svakt grunnlag for bysentrum som arena for sosialt liv og handel. Typisk «eplehagefortetting» med utfyllende småhusbebyggelse i eksisterende småhusområder vil generelt ivareta de tradisjonelle bok kvalitetene god, men vil i liten grad bidra til den tettheten som er nødvendig for å øke bysentrums attraktivitet. Fortetting med småhus bidrar også i liten grad til å øke grunnlaget for gange og sykkel som transportmiddel og god utnyttelse av infrastruktur.

Økt konsentrasjon av mennesker i og nær sentrum er mest sannsynlig en forutsetning for å videreutvikle bysentrums attraktivitet og å øke omfanget av sykkel og gange. Skal denne målsetningen innfris, vil det med nødvendighet innebære fortetting med andre bygningstyper og en annen bebyggelsesstruktur enn tradisjonell småhusbebyggelse. Forutsetningene for å ivareta de tradisjonelle bok kvalitetene vil ikke være like gode som ved fortetting med småhus. Vesentlig økt tetthet vil med stor sikkerhet også føre til endringer når det gjelder strøks karakter og grønnstruktur. I en strategi for fortetting rundt bysentrum må derfor hensynet til byens livsgrunnlag og grunnlaget for gange og sykkel veies mot andre og mer tradisjonelle bok kvaliteter.

### Stedstilpasning og bokvalitet

I det følgende skal det synliggjøres hvordan stedstillpasset fortetting bør gjennomføres for å oppnå god bokvalitet og for å bygge på dagens områdekvaliteter. Fortetting med kvalitet innebærer fokus på god bokvalitet og stedstilpasset arkitektur.

I Sandefjord står vi foran utfordringen at mange småhusområder ligger i de prioriterte fortettingssonene, der potensialet for fortetting er begrenset, dersom en vil ta vare på dagens områdekarakter.

Strategien konsentrerer seg på fortetting med kvalitet i eksisterende småhusområder som ligger tett inntil bysentrum og innenfor gang- og sykkelbyen. Den såkalte eplehagefortetting, som foreslås i ytre by byr også på utfordringer som søkes løst gjennom en overordnet fortettingsstrategi. Ved gjennomførte prosjekter i senere tid har det ofte vist seg følgende problemer:

- For lite uteareal
- Foringelse av eksisterende grøntområder
- Dominerende bygningsvolum
- Fremmed arkitektur
- Økt belastning av eksisterende infrastruktur
- Identitetstap

Lov om planlegging og byggesaksbehandling (pbl) § 29-2 pålegger kommunen å påse at tiltak «får gode visuelle kvaliteter, både i forhold til seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering».

Prinsipielt og spesielt i områder med småhusbebyggelse er det derfor viktig at det ved all fortetting og fradeling av eiendom hensyn tas følgende:

- Nærområdets eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur
- Nærområdets bygningsvolum og utforming
- Nærområdets landskap og terrengforhold
- Nærområdets grønnsstruktur og grønndrag

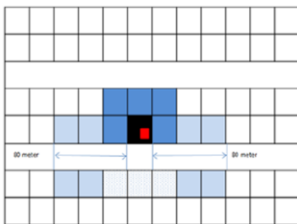
Begrepsdefinisjoner skal hjelpe oss til å forstå problemstillingene og kriteriene for god stedstilpassing. I det følgende vil det illustreres noen sentrale begreper og drøftes stedstilpassing og bokvalitet ved fortetting i lys av disse begrepene.

Frittliggende/ konsentrert småhusbebyggelse

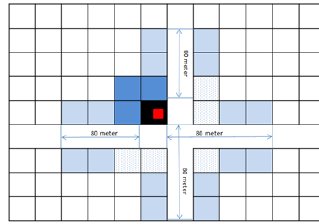
Småhusbebyggelse kan bestå både av frittliggende og mer konsentrert bebyggelse, og defineres som et område der minimum 3/ 4 av nærområdet består av frittliggende småhusbebyggelse (enebolig evt. med sekundærleilighet eller tomannsbolig) eller konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus, kjedehus, flermannsboliger, lavblokkbebyggelse). Samme forholdet gjelder for ensartet bebyggelse, dvs. bebyggelse med lik utforming/ proporsjon, volum og materialbruk. Ved ensartet bebyggelse er det viktig med strengere føringer til utforming av nybygg for ikke endre på områdets karakter og identitet.

Hva er et nærområde?

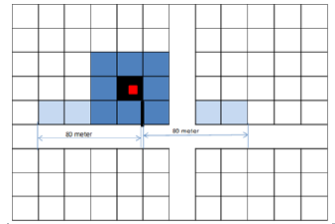
Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figurene A, B og C (nedenfor). Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



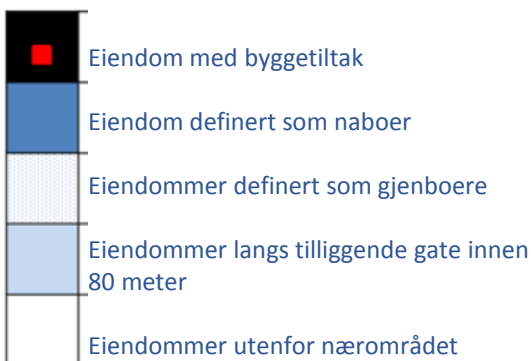
Nærområde der tiltaket ligger langs gate



Nærområde der tiltaket ligger i vei- / gatekryss



Nærområde der tiltaket ligger bak bebyggelse langs vei/ gate





### Hva er tomte- og bebyggelsesstruktur?

Med bebyggelsesstruktur menes det geometriske mønsteret bygningene er organisert etter. Bebyggelsesstrukturen påvirkes av tomtens størrelse og struktur og henger sammen med vei-/ infrastrukturen og grønnstrukturen.

Hovedbyggningsstruktur i nærområdet skal være retningsgivende ved nybygg og tomtefradeling.

### Eksempler på hovedbyggningsstruktur som bør videreføres:

- Bygninger i eiendomsgrense mot gate/ fortau
- Ensartet møneretning
- Helhetlig plassering i forhold til himmelretning
- Enhetlig avstand til veien

Også andre faktorer kan være viktige å få videreført for ikke endre områdets egenart og identitet. Dette kan være type innhegning/ beplantning langs eiendomsgrense mot nabo og gate/ fortau.

For å sikre viktige funksjonskrav på eiendommen (hage, grøntareal, parkering ol.) med god bruksverdi (klima, utsikt, innsyn, sol osv.), er det aktuelt å fastsette en minste tomtestørrelse. Både funksjonskravene med god bruksverdi og krav om minstestørrelse må i så fall også gjelde for tomten det deles i fra.

Ved vurdering av om en eiendom kan deles er det også avgjørende hvordan eksisterende bolig er plassert på eiendommen og hvilken form tomten har.

### Bygningsutforming i forhold til de bygde omgivelsene

Utforming i forhold til de bygde omgivelsene med hjelp av formingsfaktorer som hentes fra nærmiljøet kan gi en ramme i skjønnsvurderingen ifht. pbl. 29.2.

### Formingsfaktorer:

#### Hovedvolum

Bygninger og bygningsmiljøer består av volumer i ulike størrelser og med ulik grad av kompleksitet. Måten disse volumene hører sammen påvirker i stor grad vår opplevelse av omgivelsene. Detaljer, materialer og farger kan underbygge strukturene, men betyr ikke like mye som hovedvolumet i en større sammenheng.



Nybyggets volum samspiller med eksisterende bygningsvolum (Sollerudveien, Oslo)



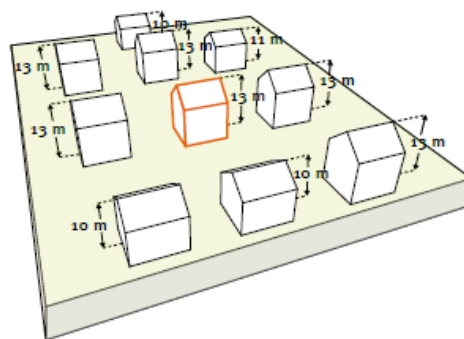
Ett stort bygningsvolum er tilpasset dimensjonen på den lave bebyggelsen i området. Fasadene er oppdelt i vertikale felt med lav gesimshøyde og har tydelig sprang. Fargebruken forsterker dette. (Kuben/ Hønefoss)

#### Bygningshøyde

Bygningshøyde må ses i sammenheng med både eksisterende bebyggelse og naturgitte omgivelser. Bygningshøyder påvirker utsikt og solforhold av nabobebyggelsen. Høyder påvirker husets proporsjon og har betydning på hvordan huset framstår og oppleves. Ved nybygg bør dominerende gesims- og mønehøyde i området hensyn tas. Arker, takoppløft og høyde mot vei og naboer påvirker høydevirkningen og bør også inngå i høydevurderingen ved nybygg.



Nybygget er høydemessig tilpasset eksisterende bygg, Bygdøy, Oslo



Dominerende høyde innenfor nærområdet bør være retningsgivende for høyden på nybygget.

Kilde tekst og bilde:

<https://byggeskikknokkelen.dibk.no/bsn/estetikk/nybygg/Sider/Plassering.aspx#bebyggelsesstruktur>

Veileder til småhusplanen S- 4220, Oslo kommune,

### Takform

Takform, takvinkel, takutstikk, gesimshøyde og møneretning er av stor betydning for å bestemme husets uttrykk og helhetsvirkning på omgivelsene. Dette skal bidra til å forsterke og binde sammen området karakter. Avvik i takform kan likevel passe til omgivelsene, dersom volumet ikke blir uheldig dominerende i området, men hensyntar størrelse og form. I et område der bebyggelsen hovedsakelig har skrå takflater vil det normalt sett likevel være variasjon i type tak, takvinkel, tekking, ol.. Delvis bruk av skrå takflater kan binde ny og gammel bebyggelse sammen. Arker og takoppbygg bør underordne seg bygningens hovedtak og utformes slik at takets hovedform ikke svekkes. Takterrasser skal holdes tilbaketrukket fra bygningens fasadeliv og utformingen skal være en integrert del av tiltaket.

Takflate er en av bygningens fasader med betydning for omgivelsene. Spesielt ved terrengforskjell og bak- og høyere liggende bebyggelse, kan valg av grønn tak være et godt alternativ.



Ensartet bebyggelse. Takoppløft underordner seg hovedtaket.



Grønne tak kan bety en mer attraktiv utsikt for naboer.



Selv om huset har buet tak i et område dominert av saltak og valmete tak med takstein, passer det godt inn. Gesimshøyde, fargevalg og plassering i forhold til veien knytter det sammen med øvrig bebyggelse.

Kilde tekst og bilde:

<https://byggeskikkknokkelen.dibk.no/bsn/estetikk/nybygg/Sider/Plassering.aspx#bebyggelsesstruktur>

Veileder til småhusplanen S- 4220, Oslo kommune

### Grunnflate

Nye tiltak bør ha en grunnflate (areal på bakkenivå) som ikke avviker vesentlig fra nærområdets bebyggelse. Avvik i form av enten vesentlig større eller mindre grunnflate har stor effekt på oppfattelsen av hvordan det nye tiltaket samspiller med nabobebyggelsen.

### Lengde/ bredde

Denne formingsfaktoren beskriver forholdstallet mellom tiltakets fasadelengde og bygningsbredde/ -dybde. Selv i områder hvor bebyggelsens størrelse og volum varierer, kan det være enhetlige trekk i bebyggelsens proporsjoner, retning og orientering. Samsvarende proporsjoner i forholdet mellom en bygnings lengde og bredde kan bidra til å sikre et godt samspill på tvers av variasjoner i størrelse, volum og utforming.

### Material- og fargebruk

Forskjellige fasade- og takmaterialer bør brukes bevist i forhold til nærområdets materialbruk. Dette for å gi bebyggelsen en helhetlig uttrykk og forsterke nærområdets karakter. Med materiale menes hovedmateriale på hoveddel av fasader. Eksempelvis vil man kunne variere innenfor hovedmaterial tre, både ved type tre kledning, farge og panelretning, dersom andre formingsfaktorer spiller sammen med omgivelsene.

De 6 formingsfaktorene, hovedvolum, bygningshøyde, takform, grunnflate, lengde/ bredde, material- og fargevalg, skal gi konkrete føringer ved alle nye byggetiltak. Tilpasning av alle eller de fleste formingsfaktorene vil bidra til å sikre god stedstilpasning. Dersom nye tiltak avviker radikalt i forhold til noen formingsfaktorer er det viktig at de andre faktorene samspiller godt og kan kompensere for det som mangler.

Tåleevnen ved fortetting vil generelt være lavere i områder med ensartet bebyggelse enn i områder med mer variert bebyggelse. I områder med variert bebyggelse vil tåleevnen være høyere og behovet for tilpasning til alle eller de fleste formingsfaktorene i nærområdet mindre. I tillegg er det viktig at det ved nybygg hensyn tas viktige områdekvaliteter som for eks. landskap, terreng, vegetasjon, grønndrag-/ og struktur som ofte gjenspeiler områdets egenart og i stor grad bidrar til god bokvalitet, se følgende sider.

### Terrengtilpasning landskap og terreng

God terrengtilpasning påvirker flere kvaliteter enn estetikk; miljø, klimatilpasning, energibruk, tilgjengelighet og byggekostnader. Den lokale topografien bør være premissgivende for bebyggelsen. For å unngå større fyllinger og skjæringer ved plassering i terreng, bør høydeforskjellene på tomten tas opp i bebyggelsen.

Ved å bevare eksisterende terreng sikres også naturgitte kvaliteter som biologisk mangfold, berg og knauser, vegetasjon og klima.

Boligblokken inntil en kulle med vegetasjon. Kollen er bevart og brukes som friareal. Rommet mellom kollen og bygningen gir et usjenert uteoppholdsareal. (Tertnes, Bergen)



Boliger med flere etasjenivåer som tar opp eiendommens terrengforskjeller.

Kilde tekst og bilde:

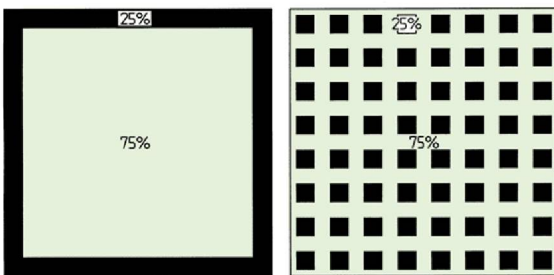
<https://byggeskikkknokkelen.dibk.no/bsn/estetikk/nybygg/Sider/Plassering.aspx#bebyggelsesstruktur>

Veileder til småhusplanen S- 4220, Oslo kommune,



Grøntstruktur

Grønnstruktur omfatter naturlige og menneskeskapte områder som samvirker med bebyggelsesstruktur/tomtstruktur og vei- og infrastruktur. Grønnstrukturen er ikke nødvendigvis utelukkende grønn, og kan også ha bruk av fast belegg ved for eksempel, møteplasser. Et mål bør være å beholde større sammenhengende grøntområder. Disse bidrar i stor grad til god oppholds- og bokvalitet, god estetikk, og legger til rette for åpen overvannshåndtering på egen tomt. Utearealer skal ligge der det er beste solforhold på eiendommen.



Å samle grøntarealet sentralt og skjermet av bebyggelse rundt gir god oppholds- og bokvalitet.



Et felt med småskog skjermer mot nabotomtene i nord-øst. Gruppering av husene bidrar til å opprettholde eksisterende vegetasjon og landskapets karakter, og mulighet til et stort sammenhengende grøntområde. De store gamle trærne forsterker inntrykket av god tilpasning til området. (Giskehagen, Oslo)

Kilde tekst og bilde:

<https://byggeskikkknokkelen.dibk.no/bsn/estetikk/nybygg/Sider/Plassering.aspx#bebyggelsesstruktur>

Veileder til småhusplanen S- 4220,Oslo kommune,

### Grøntdrag

Grøntdrag er sammenhengende vegetasjonsbelter som strekker seg over flere (dvs. 3 eller flere) eiendommer, og derfor er viktige grønne landskapselement i nærområdet som bør bevares.



Grøntdrag

### Plassering i forhold til større trær

Trerekker, tregrupper, større og mindre frittstående trær gir karakter og miljøverdi i et nærområde. Dette spesielt ved trær som er eksponert og synlig for mange.

Å innlemme eksisterende trær i småhusprosjekter kan bidra til høy arkitektonisk kvalitet. Samtidig opprettholdes det grønne preget i nærområdet.

Generelt bør så mange trær som mulig, samt verdifull vegetasjon bevares, noe som også er viktig i forhold til naturmangfoldet.

Ved nødvendighet felling, etter at flere alternativer til plassering er vurdert, bør det komme frem på utomhusplanen hvilke trær det skal fjernes.

Bygge- og plansaken bør følge en redegjørelse for fjerning av trær.



### Innsyn/solforhold

Ny bebyggelse bør plasseres slik at innsyn til private uteoppholdsareal for eksisterende bebyggelse begrenses og at gode solforhold for disse oppnås.

Ubebygde eller ikke fullt utnyttede eiendommer kan være en ressurs for nabolaget for å oppnå gode sol-, lys-, utsyns- og utsiktsforhold. Nye byggetiltak kan oppleves som en ulempe for naboene. Det bør unngås plassering av ny bebyggelse som skyggelegger viktige uteoppholdsarealer på nabotomten på ettermiddagstid.

### KAPITTEL 2.1 BYGDE EKSEMPLER FRA SANDEFJORD

Målet med følgende eksempelsamling er å belyse allerede bygde fortettingsprosjekter i kommunen med forskjellige utfordringer og resultater. I vurderingen har det vært fokus på å se på formingsfaktorene som ble hentet fra omgivelsene/ nærmiljøet. Om så flere formingsfaktorer er hensyntatt i ny bebyggelse, om så bedre er tiltaket tilpasset sine bygde omgivelser.

Å kartlegge både problemstillinger og det som fungerer bra skal hjelpe i arbeidet med å definere krav og retningslinjer som kan sikre en fortetting med kvalitet ved fremtidige prosjekter. Å sikre føringer til kvalitativ fortetting i kommuneplan er et viktig instrument for å kunne nå dette målet. Gode hjemler som styringsverktøy vil også lette hverdagen av saksbehandlerne både på plan og byggesak.

#### Krav til regulering:

I de senere årene ble det bygd en god del større boligprosjekter uten krav til område- eller detaljregulering. Største utfordringene vi ser ved disse prosjektene er en høy tomteutnyttelse med for lite eller ingen felles uteoppholdsareal, dårlige sol- og lysforhold og for lite hensyn til de bygde omgivelsene. Dette resulterer i boliger med dårlig bokvalitet, men også til at området kan miste sin stedstypologi og identitet.

Flere avisoppslag, der berørte naboer uttrykker sin misnøye, sier sitt om hvor viktig det er å trå fram varsomt ved ønske om fortetting i etablerte boligstrøk.

Gjennom områderegulering som kan sikres i kommuneplanens arealdel, har en mulighet til å styre en helhetlig utvikling av områder og har rom til mer overordnede avklaringer om fremtidig arealbruk.

Den mer detaljerte reguleringsplan kan blant annet gi konkrete føringer til arkitektur, tomteutnyttelse og krav til opparbeidelse av teknisk infrastruktur på egen tomt og tilliggende areal. Boligprosjekter på privat initiativ legger ofte mer vekt på egne interesser og glemmer omgivelsene og hvorvidt prosjektet kan bidra til økt bokvalitet i det eksisterende boligområdet. Fortetting skal også gi fordeler for området og supplere det som ev. mangler. Nybygg med grunnlag i detaljregulering kan styre dette i større grad.

### Nattvallveien 2 og 4

Horisontaldelt tomannsbolig (nr. 4) fra 2017 og leilighetsbygg med 4 bruksenheter (nr. 2), (bruksendring fra næring til bolig, og opprinnelig bygg på eiendommen).

Formingsfaktorer hentet fra nærområde

**Volum, høyde, takform, material- og farge, grunnflate, struktur**





### Grønnligata 2 a- h

To 4 mannsboliger i 2 etasjer etablert i eksisterende verneområde bestående av småhusbebyggelse. Bygningene er tatt i bruk i året 2000.

Formingsfaktorer hentet fra nærområde

**Volum, høyde, takform, material- og farge, struktur**

Regulering: PlanID 0710 19820002- Grønli, vedtatt 1982





### Sanderveien 4

Lavblokkbebyggelse på 2-3 etasjer med 10 boenheter, ferdigstilt 2016.

#### Formingsfaktorer hentet fra nærområdet **Høyde**

#### Positivt ifht. nærområdet

- Økt boligmix
- Fargevalg

#### Utfordringer i fht. nærmiljøet

- **Volum**
- **Takform:** flatt takk, framstår derfor høyere enn nabobebyggelse med sal- og valmet tak.
- **Grunnflate**
- **Lengde/ bredde**
- **Fasade:** Lukket fasade mot veien, mens eksisterende bebyggelse/ fasader vender mot veien.

Ikke regulert.

Innsyn: Balkonger/ terrasser mot naboer i vest, langs hele nabogrense.



Lukket fasade mot gate



### Kjellbergveien 2 a, b

To boligblokker på 3 pluss tilbaketrucken 4 etasje, og til sammen 18 boenheter.

Regulering: PlanID 0710 20140004- Kjellbergveien 2, vedtatt 2015

#### Formingsfaktorer hentet fra omgivelsene

Ingen

#### Positivt ifht. nærområdet

- Sammenhengende utearealer mot sør og øst som svarer på det grønne preget i Lindgardsgate og skaper en helhet.
- Tilbaketrucken 4. etasje.
- Økt boligmiks i området.
- Regulert

#### Utfordringer ifht. nærmiljøet

**Volum**

**Høyde**

**Takform**

**Grunnflate**

**Lengde/ bredde**

**Fargevalg:** Den mørke kledningen skiller seg ut, samtidig bidrar fargevalget til at bygget framstår mindre i volum.

**Fasade:** Lukket 1./ underetasje mot hovedgate i nord  
Innsyn.

Ut over det er eiendommen opparbeidet lite attraktivt mot nord, mye asfalt og kjøreareal. Hovedgate er fra før av preget av mye asfalt og mangel av visuell soneinndeling. Prosjektet bidrar ikke til forbedring av dette bildet.



### Vesterøyveien 28

To sammenhengende boligblokker på 3 og 4 etasjer og til sammen 28 boenheter.

#### Formingsfaktorer hentet fra nærområdet

Ingen

#### Positivt ifht. nærområdet

- Sentrumsnære leiligheter, variert- nederste leiligheter går over 2 plan
- Økt boligmiks

#### Utfordringer ifht. nærområdet og landskapet

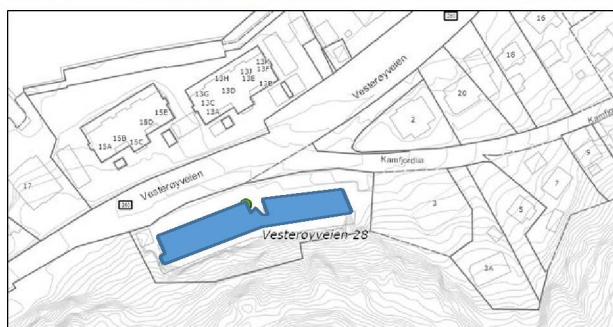
- **Høyde**
- **Volum**
- **Takform**
- **Grunnflate**
- **Lengde og bredde**

Dårlige lys- og solforhold

Lite felles uteareal som er opparbeidet grønt, store asfaltflater rundt bygget

Ikke aktiv første etasje, brukt til parkering, virker anonymiserende

Ikke regulert



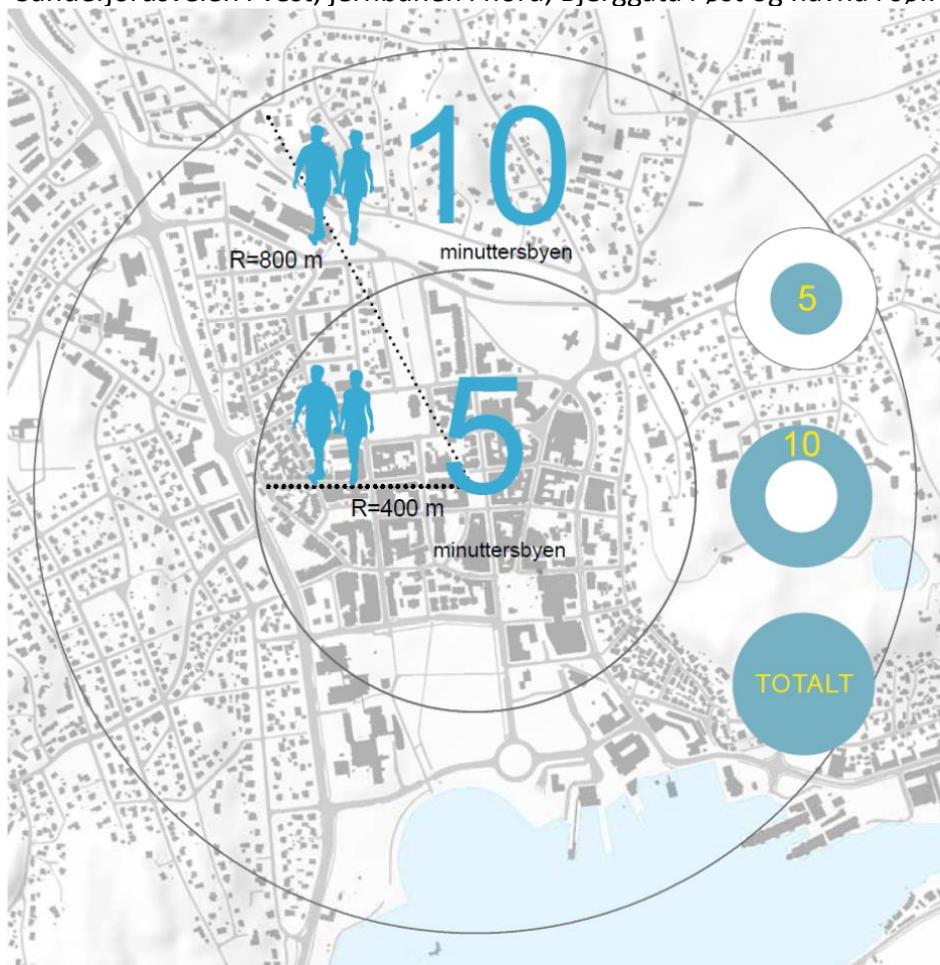


## KAPITTEL 3 SENTRUM OG OMRÅDER MED NASJONALE/ REGIONALE INTERESSER

### Vedtatte styringsdokumenter og rammer for sentrumssonen

Bysentrum er det historiske tyngdepunktet for tjenesteyting, arbeid, bolig og handel. Byboligen har nærhet til alle sentrale funksjoner. Fortetting innenfor sentrumssonen har generelt et stort potensial for å fremme bærekraftig byutvikling med redusert transportbehov, samt øke byens attraktivitet.

Byregnskapet for Sandefjord (2018) viser at sentrumskjernen (5 minuttersbyen) i dag har en befolkning på nesten 2700 personer, mens området mellom 5-10 minuttersgrensen har en befolkning på nesten 3000 personer. Selve sentrumsområdet må betraktes som en mellomting på 5- og 10-minuttersbyen, avgrenset av Sandefjordsveien i vest, jernbanen i nord, Bjerggata i øst og havna i sør. Innenfor dette



Bildet illustrerer utstrekningen av den såkalte 5 og 10 minutters byen målt i gangtid. 5 minuttersbyen omfatter i hovedsak deler av sentrumssonen mens 10 minuttersbyen også omfatter deler av randområdene rundt sentrum.

Kilde tekst og bilde:

Konsekvenser av økte byggehøyder i sentrum

Innenfor sentrumsområdet finnes det et betydelig potensial for fortetting, både ved å utnytte ledige tomter med lite effektiv arealbruk og transformasjon av større utbyggingsområder. Spesielt innenfor de store fremtidige transformasjonsområdene, helt nord i sentrumsområdet ved jernbanen, og helt sør ved sjøen, finnes det et betydelig potensiale for mange boliger. Tidsperspektivet for utviklingen av disse områdene påvirkes imidlertid av mange usikkerhetsmomenter som gjør at realiseringen av områdets potensialer for byutvikling må ses i et langsiktig perspektiv.

For sentrumsområdet gjelder en rekke styringsdokumenter med noe ulik status i vedtatt kommuneplan. Dette omfatter:

- Vedtatt kommuneplan med tilhørende dokumenter, herunder bestemmelser og utredninger knyttet til sentrumssonen
- Vedtatte reguleringsplaner
- «Konsekvenser av økte byggehøyder i sentrum» med de presiseringene som er gitt i bystyrets vedtak av 28.04.2016 sak 21/16
- «Bevaringsplakaten» (registrering av kulturverdier knyttet til eksisterende eldre bebyggelse)
- Gatebruksplan

Dette grunnlaget ansees til sammen å gi tilstrekkelige rammer for den videre utbyggingen i sentrumssonen. Store deler av sentrumssonen omfattes av områder med nasjonal og regional verdi. Dette gjelder områdene Nybyen – Rukla, Bjerggata, Murbyen og deler av Sandar kirkested. For disse sonene er det forslag til egne bestemmelser og retningslinjer. Behovet for nye virkemidler ut over dette, for å styre fortetting i sentrumssonen, ansees som lite.

Gjeldende kommuneplanens arealdel omfatter en rekke delmål knyttet til å ivareta sentrums småbykarakter, bystruktur og arkitektur. Disse målsetningene anbefales videreført og bør vurderes innarbeidet som retningslinjer i revidert kommuneplan.





Visjonsplan fra «Konsekvenser av økte byggehøyder i sentrum». Viser blant annet ny bebyggelse i de store transformasjonsområdene, på mindre tomter og infill-tomter.

### Strategi for kvalitet og gjennomføring av byrom

Erfaringer både fra Sandefjord og andre byer har vist at det ved fortetting i de sentrale byområdene er utfordrende å etablere gode lekearealer innenfor utbyggingsområdet, samtidig som ønske om høy tetthet innfris. I reviderte bestemmelser til kommuneplanen, vedtatt 06.03.2018, inngår det retningslinjer som åpner for at kravet til kvartalslekeplass kan løses ved at utbygger bidrar til opprusting av offentlig lekeplass eller byrom. Denne løsningen bidrar til å underlette fortetting, samtidig som viktige by- og bokvaliteter ivaretas.

Som ledd i kommuneplanarbeidet er det igangsatt arbeid med «Strategi for kvalitet og gjennomføring av byrom», jf. vedtak i hovedutvalget for miljø- og plansaker av 31.01.2018, sak 011/18. Dette arbeidet dreier seg i stor grad om å legge til rette for at kravet til lekeplass, ved boligutbygging i sentrumssonen, i større grad kan løses på offentlige arealer. Dette temaet vil bli behandlet som ledd i kommuneplanrevisjonen.

### Nasjonale og regionale kulturmiljøer

Bygninger, bygningsmiljøer, eiendomsstrukturer, gatenett, plasser og torg er avtrykk fra fortiden som bidrar til å gi byene identitet og særpreg. Bevaring av slike områder kan derfor betraktes som et ledd i strategien for å utvikle mer kompakte og bærekraftige byer siden en avgjørende forutsetning for at folk skal trives i tettbygde omgivelser er opplevelsen av en stedsidentitet. Som en del av den overordnede strategien for fortetting med kvalitet bør derfor områder med nasjonale og regionale bevaringsverdier gjennomgå en vurdering av hva områdene tåler av endring for å forhindre at fortetting svekker områdenes kulturminneverdier. I Sandefjord ligger kulturmiljøene tett i og rundt sentrumskjernen av byen. Selv om kulturmiljøene bidrar til å gi byen identitet og særpreg, innskrenker også bevaringshensynene mulighetsrommet for fortetting i store deler av sentrumsområdet, der effekten av fortetting er størst, sett fra et bærekraftig areal- og transportsystemsperspektiv. I forbindelse med ny fortettingsstrategi for Sandefjord er det derfor behov for tydelige bestemmelser og retningslinjer for hvordan utvikling i de viktigste kulturmiljøene skal håndteres ut fra ønske om å bevare disse områdenes karakter, men i tillegg forenes med ønsket om at fortetting bør skje i sentrale deler av kommunen.

### Områder med nasjonale/regionale interesser

I revideringen av regional plan for bærekraftig fortetting ble det vurdert dithen at man ønsket å ta inn flere kulturmiljøer også innenfor langsiktige utviklingsgrenser.

Følgende kriterier er lagt til grunn i vurderingen av områdene, avsatt som nasjonale og/eller regionale kulturmiljøer:

- Kulturmiljøet er tydelig avgrenset, og bygninger med tilhørende utearealer som for eksempel hager, bakgårder, gateløp og byrom som utgjør et helhetlig miljø.
- Kulturmiljøet har egenskaper som bygger opp under kunnskaps-, opplevels- og bruksverdiene, som for eksempel alder, autensitet, tidsdybde, lesbarhet og variasjon.

I tillegg har ett av følgende kriterier vært innfridd:

- Kulturmiljøene har stor eller svært stor kunnskapsverdi med tydelige spor etter aktivitet/hendelser av for eksempel økonomisk, politisk, religiøs, kulturell, teknisk eller sosial karakter.
  - Kulturmiljøene har stor eller svært stor opplevelsverdi med for eksempel klare arkitektoniske, kunstneriske eller visuelle kvaliteter.
  - Kulturmiljøet har stor eller svært stor bruksverdi, og kan danne grunnlag for verdiskapning.
-



På bakgrunn av disse kriteriene er følgende syv kulturmiljøer i Sandefjord vurdert som viktige nasjonale og regionale kulturmiljøer.



### 1) Sandar kirkested



I tillegg til kirken i tre, oppført i 1792, består kulturmiljøet av det tidligere herredshuset i Sandar, menighetshuset, Storgata 20 (Landstadssenteret for kirke og kultur) og Storgata 27 (Anders Jahres hovedkontor).

Bygningsmiljøet består i hovedsak av malte trehus i 1-3 etasjer.

- Religiøst senter med røtter tilbake til middelalderen.
- Området har stor kunnskaps-, opplevels- og bruksverdi.

### 2) Murbyen



Bybrannen i 1900 gjorde at Sandefjord for første gang fikk en overordnet reguleringsplan med murtvang. Flere etterfølgende branner gjorde at ruteplanen ble ytterligere perfektionert ved at Kongens gate ble rettet ut etter brannen i 1915. Området kjennetegnes av en enhetlig struktur og bygningstypologi, mens arkitekturen på enkeltbygningene har ulike stilretninger.

- Den offentlig regulerte rutenettplanene viser utviklingen i norsk byplanlegging og arkitektur.
- Området har stor kunnskaps, opplevels- og bruksverdi.



### 3) Parken



Området Parken er gradvis bygget ut og viser gode eksempler på ulike arkitektoniske stilretninger fra andre del av 1900-tallet. I 1953 vant landskapsarkitekten Ingegerd Stenersen konkurransen om utformingen av Badeparken. Hvalfangstens hus (i dag Park hotell) ble åpnet i 1959, der skipsreder Ander Jahre var byggherre og Arnstein Arneberg arkitekten. Året etter ble hvalfangsmonumentet innviet, mens rådhus og kulturhus sto ferdig i 1975, delvis som en gave fra Anders Jahre.

- Gode eksempler på ulike arkitektoniske stilretninger i siste del av 1900-tallet.
- Symbol på velstanden som fulgte Sandefjord som badeby og senere hvalfangstby.
- Området har stor kunnskaps-, opplevelses- og bruksverdi.

### 4) Hystadveien





Området Hystadveien ble bygget ut i tidsrommet 1902-1903. Her bodde samfunnets øverste ledere innen hvalfangst og shipping. Villaene er bygget i nyklassisistisk stil i 1-2 etasjer og har enhetlig stil og struktur med store omkringliggende hager som understreker strøkets fasjonable karakter.

- Området markerer overklassens fremvekst, som et resultat av hvalfangsttiden.
- Sett i sammenheng med kulturmiljøene Bjerggata, Nybyen og Rukla, gir området et godt innblikk i byens arkitektur og sosialhistorie.
- Området har stor kunnskaps-, opplevelses- og bruksverdi.

### 5) Nybyen og Rukla



Nybyen og Rukla er to sammenhengende delområder, der Nybyen og Rukla ligger henholdsvis nord og sør for Landstads gate. Området ble bygget mellom 1800 og 1900. Det forholdsvis lange tidsspennet har gitt en rik variasjon på gater og bebyggelse i Rukla, mens Nybyen er resultat av en samlet planlegging og har mer ordnede gater og bebyggelse. Området har trehus med i hovedsak 1-2 etasjer.

- Området forteller hvordan en typisk Vestfoldby utviklet seg, med badebyen og seilskutetiden som bakteppe på 1800-tallet.
  - Sett i sammenheng med kulturmiljøene Bjerggata, Hystadveien og Åsen, gir området et godt innblikk i byens arkitektur og sosialhistorie, der Nybyen og Rukla var et område for småkårsfolk.
  - Området har stor kunnskaps-, opplevelses- og bruksverdi.
-

### 6) Bjerggata



Bjerggata er en av byens eldste gater, i randen av Presteåsen. I likhet med Nybyen og Rukla var området tradisjonelt et strøk for byens mindre bemidlede mennesker. Området dokumenterer Sandefjords bebyggelse før bybrannene.

- Godt bevart bebyggelse fra en av Sandefjords eldste gater.
- Kontrasten til bebyggelsen i Åsen og Hystadveien gir området en sosialhistorisk betydning.
- Området har stor kunnskaps-, opplevels- og bruksverdi.

### 7) Åsen



Åsenområdet ble etablert fra 1918 i det som den gang tilhørte Sandar kommune. Utviklingen av Åsen må ses i sammenheng med velstanden som fulgte med Sandefjords rolle innen hvalfangst, sjøfart og tilhørende næringer. Området rundt Nedre Åsenvei har store arkitekttegnede praktvillaer i 1-2 etasjer.

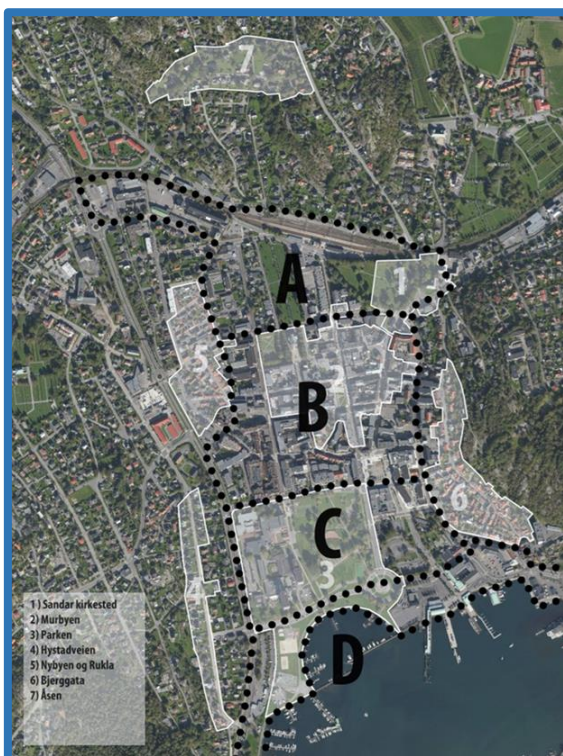
- Området er i likhet med Hystadveien et eksempel på velstanden hvalfangsten førte med seg.
- Området har stor kunnskaps-, opplevels- og bruksverdi.

### Strategi og retningslinjer for kulturmiljøene

Utformingen av retningslinjer for kulturmiljøene bygger på riksantikvarens anbefalinger i bystrategi for 2017-2020. Retningslinjene er lokalt tilpasset og samordner eksisterende planer og strategier med de nasjonale og regionale anbefalingene for bevaringsverdige bygningsmiljøer. Hensikten er å skape en større forutsigbarhet for behandlingen av nye tiltak innenfor områder med dels motstridende planer og strategier.

### Byggehøyder i kulturmiljøene

En særlig aktuell problemstilling i fortettingsaker er høyder på ny bebyggelse. Det er derfor avgjørende å ta stilling til forholdet mellom den vedtatte strategien for byggehøyder i sentrum og anbefalinger for ny bebyggelse innenfor kulturmiljøene. Rapportens anbefaling om 5+1 etasje i A-, B- og C-områdene, med mulighet for punktvis høyere bebyggelse innenfor A- og B-områdene, ble bestemt å være gjeldende. I D-området ble det bestemt å følge anbefalingen om 1-4 etasjer.



Nasjonale og regionale vernemyndigheter anbefaler at ny bebyggelse tilpasses eksisterende bebyggelse i høyde og volum. Innenfor sentrumsområdet har eldre verneverdig bebyggelse i hovedsak 2-4 etasjer. Om retningslinjene skal oppfylles fullt ut, begrenses muligheten for ny bebyggelse med mer tidsriktig utnyttelse i store deler av sentrum.



Prinsipp: Eksempel fra Midtbykvartalet i Trondheim. Lav tetthet i sentrum, i kombinasjon med senteretableringer utenfor bykjernen, har ført til nedgang i handelen i Midtbyen. Ny bebyggelse med høy utnyttelse i indre gårdsrom kombinert med bevaring av bebyggelsen mot det offentlige rom, er et kontroversielt, men egnet kompromiss (Illustrasjon: Jarmund/Vignæs AS Arkitekter).

En løsning på disse motstridende hensynene kan være at ny bebyggelse mot offentlige rom tilpasses eksisterende bebyggelse i høyde og volum, i tråd med vernemyndighetenes anbefalinger, mens rapporten for høyder i sentrums anbefaling om maks 5+1 etasjer er førende for ny bebyggelse i indre gårdsrom. Punktvis høyere bebyggelse, som det åpnes for innenfor A- og B-området anses som lite egnet innenfor samtlige kulturmiljøer.

Forutsetningen for en slik strategi er at høyere gårdsrombebyggelse ikke skyggelegger viktige gater og plasser. Denne løsningen betraktes i hovedsak som aktuell innenfor område 2, Murbyen og område 5, Nybyen og Rukla. Innenfor områdene 1, Sander kirkested, 3, Parken, 4, Hystadveien, 6, Bjerggata og 7, Åsen, er en imidlertid ikke høyere utnyttelse, i form av høyere bebyggelse i indre gårdsrom, noen egnet eller relevant løsning for å øke områdenes utnyttelse.



Når det gjelder kulturmiljøet Nybyen og Rukla, ligger området utenfor områdene behandlet i strategien for byggehøyder i sentrum. Området ligger heller ikke inne i !NB-registeret, men er altså tatt inn i regional plan for bærekraftig arealpolitikk. Området må derfor betraktes som et kulturmiljø av regional interesse, uten nasjonal interesse. I henhold til riksantikvarens bystrategi, anses handlingsrommet for byggehøyder og volum å være noe større i områder uten nasjonal interesse. Den sentrale lokaliseringen gjør også området godt egnet for noe høyere utnyttelse. Ut fra disse vurderingene er konklusjonen at området kan tåle noe høyere bakgårdsbebyggelse enn dagens bebyggelse på 1-2 etasjer, men bør likevel være vesentlig lavere enn det åpnes for innenfor A-, B- og C-området. Eksisterende bebyggelse markert med omriss i gjeldende reguleringsplaner er bevaringsverdig og skal som hovedregel bevares og kombineres med ny bebyggelse.

### Næromgivelsene til kulturmiljøene

For næromgivelsene til de ulike kulturmiljøene er det foretatt en vurdering av hva omgivelsene til hvert av kulturmiljøene tåler av ny bebyggelse som på ulike måter står i kontrast til kulturmiljøenes utforming og dimensjon. Her er noen av områdene vurdert som mer sårbare enn andre. 1, Sandar kirkested, 5, Hystadveien og 7, Åsen, vurderes som områder der ny bebyggelse i nærområdet kan være problematisk, dersom volum og/eller byggehøyder bryter vesentlig med bebyggelsen innenfor kulturmiljøene.

For område 1, Sandar kirkested, skyldes hensynet kirkespirets signaleffekt i bylandskapet, og derfor et ønske om varsomhet i direkte nærhet til kulturmiljøets avgrensingsområde. Dette innebærer ingen fastsatt grense, men at eventuelle tiltak må vurderes med hensynet til kirken, selv om tiltaket ligger utenfor kulturmiljøets grenser.

Kulturmiljø 4, Hystadveien, er kun en smal stripe på kartet, men er en del av et større område med stor lokal kulturminneverdi, som bør ses i sammenheng med kulturmiljøet. Bakkegata har blant annet en rekke eldre SEFRAK-registrerte småhus. Områdets varsomhetsgrense i forhold til vurdering av bebyggelse med høyere utnyttelse er derfor vurdert til å gjelde innenfor grensen av Sandefjordveien, Høstgate, Pukkestadveien og Kathrineborggata.

For 7, Åsen, er et viktig vurderingselement samspillet mellom kulturmiljøet og de naturgitte omgivelsene. Omkringliggende koller og store eiketrær bidrar til å gi området opplevelsen av å være en bynær oase, der nye frittliggende punkthus vil være vanskelig å forene med bevaring av områdets landskapspreg. Nøyere analyser av områdets tålegrenser bør derfor foretas, før man tillater bebyggelse med høyere tetthet enn det Åsenområdet har i dag.



For de resterende kulturmiljøene, 2, Murbyen, 3, Parken, 5, Nybyen og Rukla og 6, Bjerggata, vurderes ikke volummessige kontraster i randsonen å være ødeleggende for områdenes karakter, men kan tvert imot bidra til å styrke områdets avgrensning og områdekarakter. Det vesentlige i randsonen til disse områdene vil være at randsonerbebyggelsen har en god strukturell sammenkobling til kulturmiljøene.



Volumet er ikke problemet med denne lamellbygningen (t.h) i Schanches gate, i randsonen til Nybyen. Gressplen mellom fasade og fortau, og balkongene helt nede ved bakkeplan, skaper et uklart skille mellom det private og offentlige rom som bidrar til en svak strukturell sammenkobling til Nybyen og de øvrige omgivelsene.

### Arkitektonisk tilpasning i kulturmiljøene

Når det gjelder arkitektonisk utforming, innebærer ikke tilpasning nødvendigvis at ny bebyggelse skal utformes som kopier av eldre bygg, eller ikke kan ha en moderne utforming. Ny bebyggelse innenfor kulturmiljøene bør imidlertid ta opp i seg noen av strøkets elementer og ikke utformes som kontrast til eksisterende bebyggelse. Tanken om at arkitektoniske kontraster i ny bebyggelse er egnet i områder med eldre bebyggelse, fordi den letter den historiske lesbarheten av byen og er en tenkemåte kulturminnemyndighetene har gått helt bort fra. Elementer egnet til å gi ny bebyggelse en karakter som samspiller godt med eldre bebyggelse kan være tilpasning av takform, materialvalg, fargebruk, vertikal variasjon med stedsriktig fasaderytme, byggehøyde og eventuell bruk av andre detaljer som er typisk for kulturmiljøet.



Vinduer, materialvalg, fargevariasjon og fasaderytme er tilpasset omgivelsene og gjør at bygget glir godt inn i det gamle trehusområdet. Eksempelet er hentet fra Conradis gate i Tønsberg.



Den ferskenfargede bygningen midt i bildet, er et godt eksempel på nybygg i Murbyen i Sandefjord, her fra Kirkegata. Bruk av pastellfarget murpuss, tilpasset takform, oppdelte vindusflater og bruk av smijern på balkongene gjør at bygget oppleves som en naturlig del av Murbyen.

### Forslag til bestemmelser og retningslinjer

Områdene 1-3 ligger innenfor områdene omtalt i «Kartlegging av kulturmiljøer i og nær Sandefjord sentrum» (tidligere kalt bevaringsplakat), og har derfor i hovedsak felles retningslinjer. Områdene 4-6 ligger innenfor reguleringsplaner for bevaring og har av samme grunn de fleste retningslinjene felles. Åsen ligger ikke innenfor hverken området behandlet av «Kartlegging av kulturmiljøer i og nær Sandefjord sentrum» eller reguleringsplan og har derfor egne retningslinjer.

### 1-3) Sandar Kirkested, Murbyen og Parken

- Eksisterende bygninger som er omtalt i «Kartlegging av kulturmiljøer i og nær Sandefjord sentrum» innenfor kulturmiljøene og gitt verdi «stor» på en eller flere av vernekriteriene bevares og tillates ikke revet. Bygninger gitt verdi «middels» på to eller flere av vernekriteriene skal som hovedregel bevares og om mulig tilbakeføres, men kan vurderes revet ut fra en samlet vurdering av vernekriteriene.
- Ved brann eller annen uopprettelig skade i kulturmiljøene gjenoppbygges ny bebyggelse som kopier på dokumentert grunnlag.
- Ved utbedring, reparasjon og vedlikehold bør bygningenes utvendige karakter, det vil si form, materialbruk og detaljering, opprettholdes eller tilbakeføres til opprinnelig tilstand på dokumentert grunnlag.
- Innenfor kulturmiljø 1, Sandar kirkested og 2, Parken, tilpasses ny bebyggelse volum, proporsjoner og høyde på den eksisterende bebyggelsen innenfor kulturmiljøet.
- Volum og høyde på ny bebyggelse i næromgivelsene til kulturmiljøet 1, Sandar kirkested, tilpasses slik at den ikke svekker kirkespirets dominerende posisjon i bylandskapet.
- Innenfor område 2, Murbyen, skal ny bebyggelse tilpasses den eksisterende bebyggelsens volum, proporsjoner og høyde mot offentlige rom, mens «Konsekvenser av økte byggehøyder i sentrum» sin anbefaling om 5+1 etasjer for B- og C-kvartalene kan være førende for ny bebyggelse i indre gårdsrom. **Punktvis høyere bebyggelse bør ikke tillates innenfor områdets avgrensning.**
- Takoppbygg og andre tak/fasadeendringer kan tillates, dersom de i størrelse og form er underordnet og i detalj tilpasset bygningens opprinnelige stil. Nye balkonger kan tillates, dersom de kun utgjør en liten del av fasadelengden og har en lett og åpen utforming.
- Ved oppføring av nye bygninger innenfor de kulturhistoriske bygningsmiljøene bør stedegen historisk byggeskikk og kvalitet i utformingen vektlegges. Med stedegen historisk byggeskikk menes tilpasning til områdets særpreg med hensyn til plassering mot gaten, høyde mot det offentlige rommet, variasjon, rytme, takform, detaljering, farge- og materialbruk. Med kvalitet menes materialer med varighet, tilpasset formgivning, bygningsteknisk detaljering og god håndverksmessig utførelse.
- Ved nybygg over flere eiendommer bør den eksisterende tomtedeling framstå i fasadeutformingen.
- Det tillates ikke bygget over gatene.

### 4-6) Hystadveien, Nybyen og Rukla og Bjerggata

- Eksisterende bygninger som inngår i reguleringsplanene som omfatter kulturmiljøene 4, Hystadveien (19960007), 5, Nybyen (19790006) og Rukla (19790007) og 6, Bjerggata (19820001), og som er markert med sort tykk strek i reguleringskartene, bevares og tillates ikke revet. Andre verneverdige bygninger innenfor de kulturhistoriske bygningsmiljøene, bør som hovedregel bevares og om mulig tilbakeføres, men kan vurderes revet, ut fra en samlet vurdering.
- Ved brann eller annen uopprettelig skade i kulturmiljøene, gjenoppbygges ny bebyggelse som kopier på dokumentert grunnlag.
- Innenfor kulturmiljø 4, Hystadveien og 6, Bjerggata, tilpasses ny bebyggelse volum, proporsjoner og høyde på den eksisterende bebyggelsen innenfor kulturmiljøet.
- For kulturmiljø 4, Hystadveien, gjelder bestemmelsen om tilpasset volum innenfor et større nærområde, avgrenset av Sandefjordveien, Høsts gate, Pukkestadveien og Kathrineborggata.
- Innenfor område 5, Nybyen og Rukla, tilpasses ny bebyggelse den eksisterende bebyggelsens volum, proporsjoner og høyde mot offentlige rom. I indre gårdsrom kan ny bebyggelse gå høyere enn eksisterende bebyggelse, hvis det ikke gir vesentlig skyggevirksomheter på omkringliggende gater eller uteoppholdsarealer.
- Ved utbedring, reparasjon og vedlikehold bør bygningenes utvendige karakter, det vil si form, materialbruk og detaljering, opprettholdes eller tilbakeføres til opprinnelig tilstand på dokumentert grunnlag.
- Takoppbygg og andre tak-/fasadeendringer kan tillates, dersom de i størrelse og form er underordnet og i detalj tilpasset bygningens opprinnelige stil. Nye balkonger med utkraging tillates ikke mot offentlige gater og rom.
- Innvendig kan bygningene oppgraderes i tråd med moderne funksjonskrav.
- Ved oppføring av nye bygninger innenfor de kulturhistoriske bygningsmiljøene skal stedegen historisk byggeskikk og kvalitet i utformingen vektlegges. Med stedegen historisk byggeskikk menes tilpasning til områdets særpreg med hensyn til plassering mot gate, høyde mot det offentlige rommet, variasjon, rytme, takform, detaljering, farge- og materialbruk. Med kvalitet menes materialer med varighet, tilpasset formgivning, bygningsteknisk detaljering og god håndverksmessig utførelse.
- Bebyggelsesmønster og kvartalsinndeling, gateløp og tomteinndelinger, er viktige deler av områdets historie og bør bevares og videreføres. Ved nybygg over flere eiendommer skal den eksisterende tomtedelingen framstå i fasadeutformingen. Det tillates ikke bygget over gatene.

### 7) Åsen

- Eksisterende bygninger i kulturmiljøet 7, Åsen, bevares og tillates ikke revet.
  - Ved utbedring, reparasjon og vedlikehold skal bygningenes utvendige karakter, det vil si form, materialbruk og detaljering opprettholdes eller tilbakeføres til opprinnelig tilstand på dokumentert grunnlag.
  - Ved bygging i kulturmiljøets næromgivelser skal hensynet til de naturgitte omgivelsenes samspill med kulturmiljøet vektlegges ved vurdering av volum og byggehøyde.
  - Tilbygg og andre fasadeendringer kan tillates, dersom de i størrelse og form er underordnet og i detalj tilpasset bygningenes opprinnelige stil. Innvendig kan bygningene oppgraderes i tråd med moderne funksjonskrav.
  - Ved oppføring av nye bygninger innenfor det kulturhistoriske bygningsmiljøet skal stedegen historisk byggeskikk og kvalitet i utformingen vektlegges. Med stedegen historisk byggeskikk menes tilpasning til områdets særpreg med hensyn til utnyttelsesgrad, plassering mot gata, høyde, volum, variasjon, rytme, takform, detaljering, farge og materialbruk. Med kvalitet menes materialer med varighet, tilpasset formgivning, bygningsteknisk detaljering og god håndverkmessig utførelse. Nye bygninger skal ikke oppføres uten hjemmel i reguleringsplan.
  - Bebyggelsesmønster, gateløp og tomteinndelinger bevares og videreføres.
  - Eksisterende utomhusanlegg, gjerder, hager og trapper skal bevares. Nye utomhusanlegg skal gis en utforming som er tilpasset områdets særpreg.
  - Ved brann eller annen uopprettelig skade i kulturmiljøene gjenoppbygges ny bebyggelse som kopier på dokumentert grunnlag.
-



## KAPITTEL 4 Gang- og sykkelbyen

### Innledning

Ifølge vedtatt kommuneplan er det en målsetning å videreutvikle bysentrum med mer aktivitet og å styrke byens posisjon i regionen. I mellomstore byer er det ofte en utfordring å skape nok konsentrasjon av aktivitet og mennesker til et levende og interessant sentrum over store deler av døgnet og med et bredt tilbud av varer og tjenester. Dette er også tilfellet i Sandefjord. Det er stor enighet om at økt tetthet i de sentrumsnære områdene og biluavhengig lokalisering av ny bebyggelse, bidrar til økt konsentrasjon og aktivitet i sentrum. Slik utvikling bidrar samtidig til bærekraftig utvikling, redusert arealforbruk og til at byens rom kan videreutvikles til mer attraktive og interessante møteplasser.

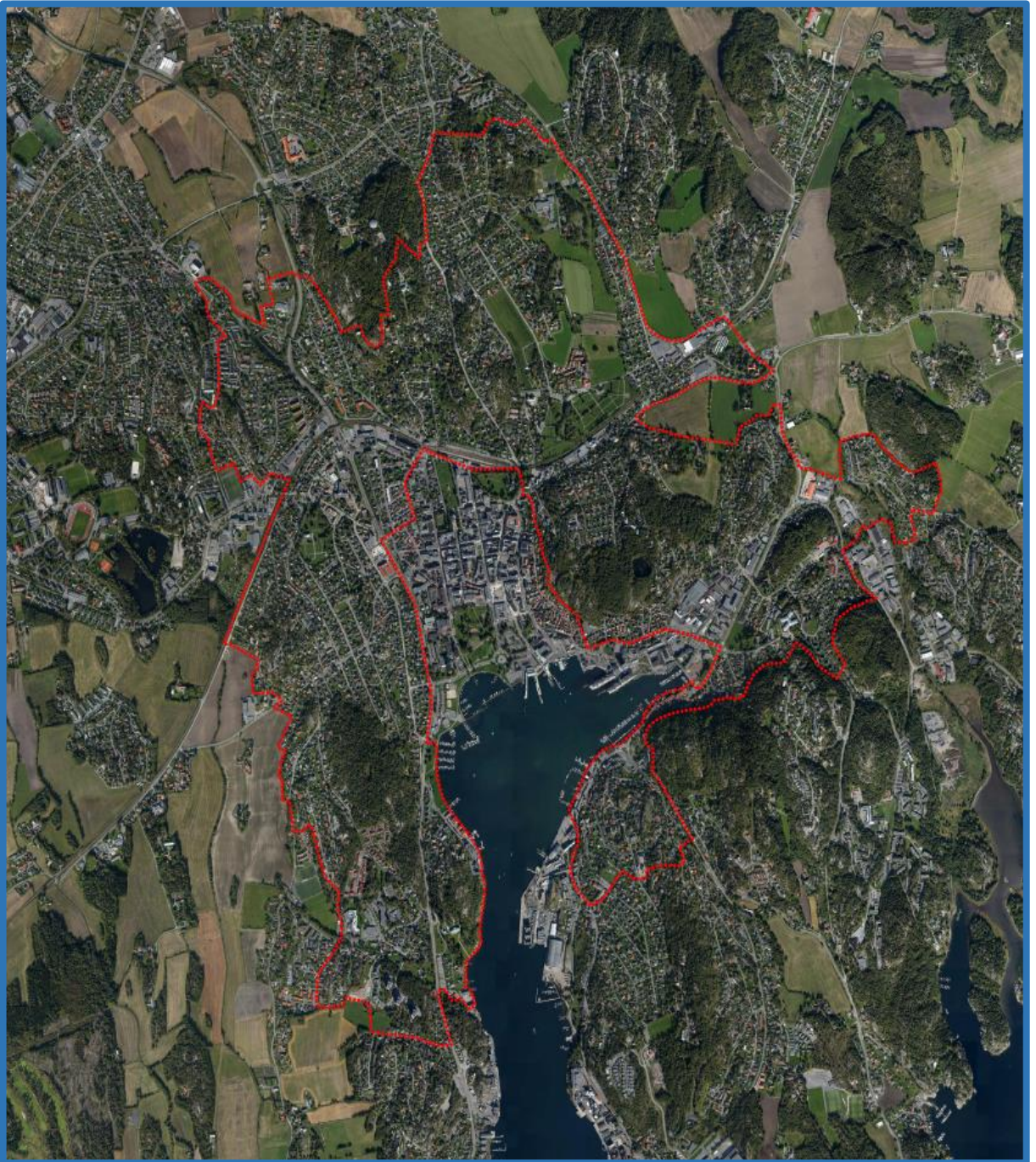
### Avgrensning av gang- og sykkelbyen

I tillegg til selve sentrumskjernen er det fortetting i randsonene rundt sentrum som gir størst effekt i forhold til å fremme en bærekraftig byutvikling med redusert transportbehov, redusert forbruk av arealressurser og å øke sentrums attraktivitet. I randområdene er avstanden til sentrum kort, og potensialet for at store deler av transportbehovet kan løses med gang- og sykkel stort.

Randområdene til sentrum i Sandefjord har i dag gjennomgående lav tetthet og består for en stor del av områder med eneboliger. Dette bidrar i liten grad til den konsentrasjonen av aktivitet og mennesker som er nødvendig for et levende og interessant sentrum. Innenfor gang- og sykkelbyen bør det ut fra dette være en målsetning å øke tettheten.

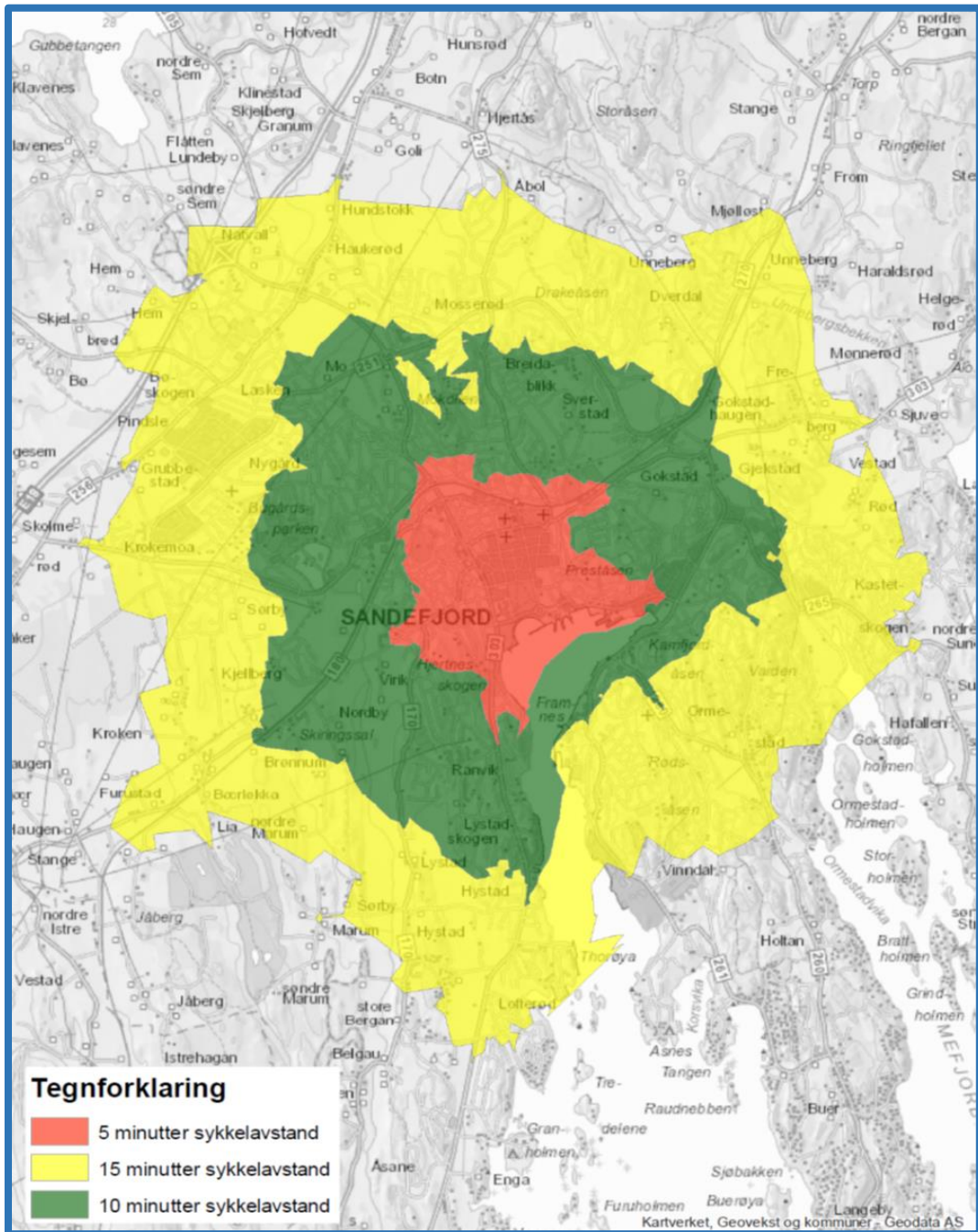
Randområdene til bysentrum i Sandefjord har en gjennomgående rik og velutviklet grønnstruktur med blant annet flere større attraktive rekreasjonsområder. Dette omfatter blant annet Kamfjordåsen, Preståsen, Mokollen, Bugårdsparken og Hjertnesskogen, samt en rekke mindre områder. Avstanden til attraktive sammenhengende grøntområder er fra de fleste stedene i randområdene relativt kort. Disse verdiene bidrar til å sikre viktige bokvaliteter og kan i noen grad gjør fortetting enklere.

Gang- og sykkelbyen foreslås avgrenset med utgangspunkt i reisetid til sentrum med sykkel. Reisetid på 10 minutter til Byparken er lagt til grunn. Innenfor deler av denne sonen vil også tilgangen til sentrum til fots være god. For å øke potensialet for fortetting foreslås avgrensingen justert noe, slik at en del områder med stort fortettingspotensial nær 10 minuttersgrensen også innlemmes. Avgrensingen er også justert og tilpasset viktig grønnstruktur og infrastruktur, der disse fremstår som «naturlig» avgrensing. Dette er illustrert på kartene på følgende sider.

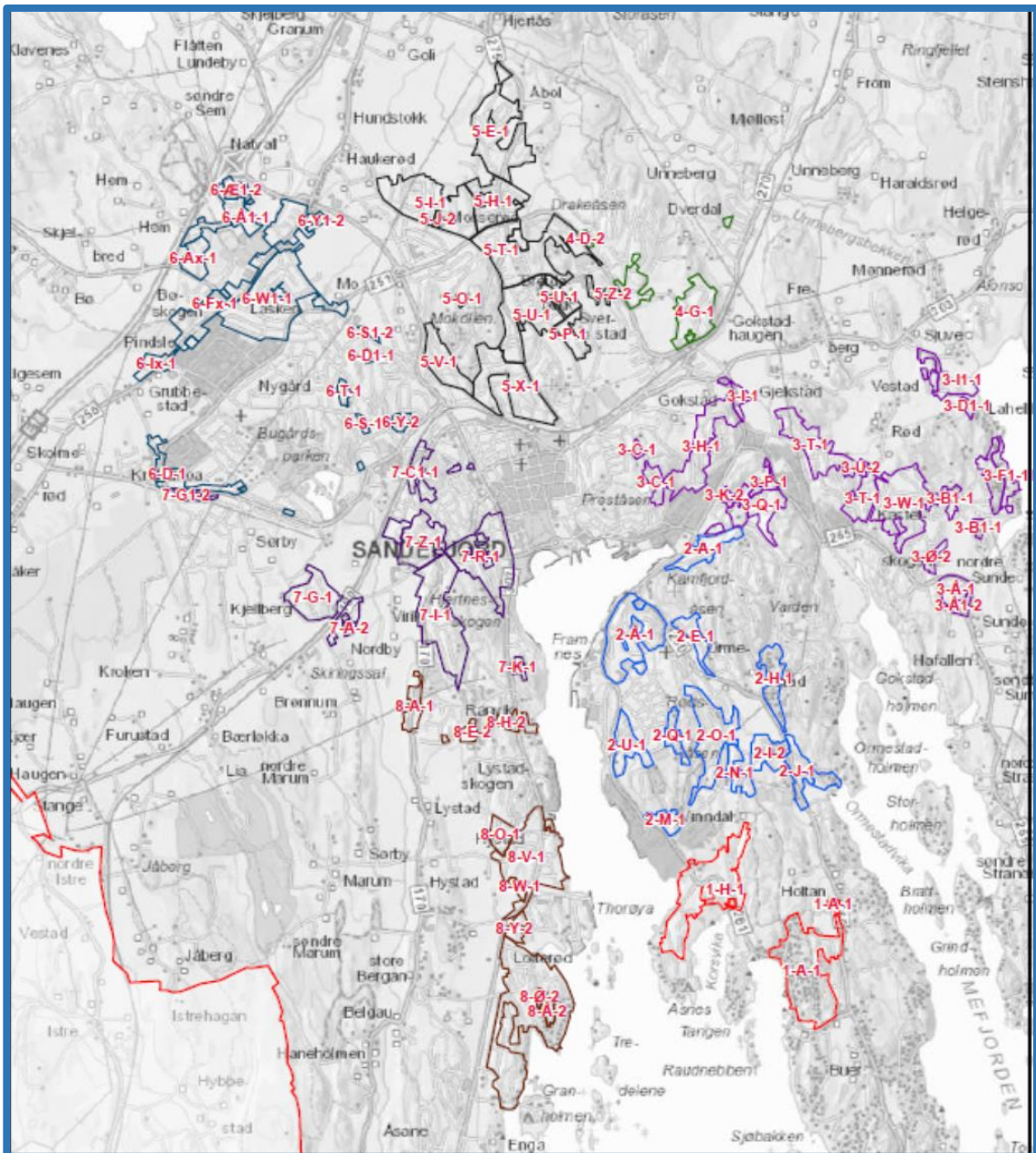


Bildet viser forslag til avgrensning av gang- og sykkelbyen med rød strek. Ved avgrensning er det lagt vekt på områder som ligger innenfor 10 minutters reisetid med sykkel. Sonen er utvidet noe på enkelte steder i forhold til dette, dels for å innlemme områder med stort fortettpotensial. På enkelte steder følger avgrensingen jernbanetrase, ringveien og viktige grøntområder.





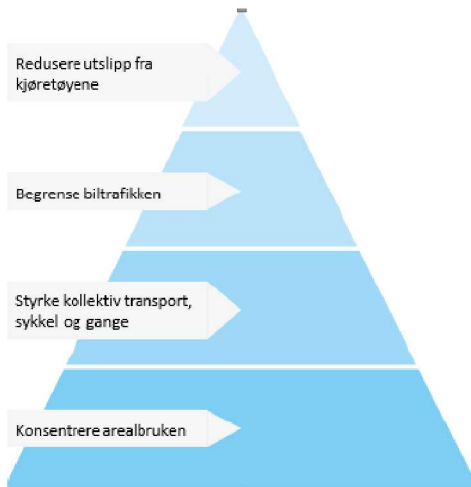
Kartet viser soner med henholdsvis 5, 10 og 15 minutters reisetid med sykkel til/fra bysentrum. Dette danner det viktigste utgangspunktet for avgrensning av gang- og sykkelbyen. Kartet er basert på data fra Vestfold fylkeskommune.



Kartet viser områder med potensiale for fortetting rundt Sandefjord by. Kartet er hentet fra forretningsanalyse av den sentrale byggesonen i Sandefjord fra 2000. Kartet er ikke oppdatert for byggeprosjekter oppført eller godkjent etter 2000 (kilde: Sandefjord kommune 2000; Fortetting av den sentrale byggesonen i Sandefjord).



## Fortetting med økt kvalitet innenfor gang- og sykkelbyen



I klima- og energiplanen 2019-2031 er den overordnede målsetningen å redusere klimagassutslippene i Sandefjord med 40 % fra 1990-nivå innen 2030.

Av tiltak for reduserte klimagassutslipp er konsentrasjon av arealbruken vurdert som det mest grunnleggende grepet i en tiltakspyramide, der målsetningen er å redusere utslipp fra veisektoren. Det neste steget på pyramiden er styrking av kollektivtransporten, sykkel og gange. Med gang- og sykkelbyen tar Sandefjord et bærekraftig byutviklingsgrep som omfatter de to første stegene på «transport- og klimapyramiden».

Behovet av økt tetthet innenfor det som i dag primært består av småhusområder innenfor gang- og sykkelbyen vil nødvendigvis innebære, at ikke alle formingsfaktorene nevnt i kapittel 2 (bygningvolum, byggehøyde, takform, grunnflate, lengde/bredde mv.) kan ivaretas i alle fortettingsprosjekter.

Hva som er fortetting med kvalitet innenfor gang- og sykkelbyen må derfor vurderes annerledes enn i ytre by, og områdene innenfor gang- og sykkelbyen som skal bevares som småhusområder. Innenfor gang- og sykkelbyen er den sentrumsnære konteksten og potensialet for økt gang- og sykkelbruk det viktigste vurderingskriteriet av hva som er fortetting med kvalitet. Det innebærer at de mer tradisjonelle bokvalitetenes fokus på størrelsen på uterom på tomten, størrelsen på balkonger og antallet soltimer, samt et utbredt ønske om at etablerte småhusområder skal holdes intakt, må veies opp mot behovet for økt tetthet og faktorer som har betydning for hvordan et aktuelt tiltak kan skape nye, mer sosiale og bymessige kvaliteter.

Som et grunnleggende verktøy, brukt for å finne passende bestemmelser og retningslinjer for gang- og sykkelbyen, er det brukt fire faktorer som normalt anvendes for å måle områdets gangbarhet. Faktorene er imidlertid vurdert også som et egnet grunnlag for å fastsette bestemmelser og retningslinjer rettet mot økt sykkelbruk, og er derfor omformulert til også å omfatte sykkel.

### Fire faktorer for økt gange og sykkelbruk:

- 1) Det må være en grunn til å gå eller sykle
- 2) Det må oppleves som trygt å gå eller sykle
- 3) Det må oppleves komfortabelt å gå eller sykle
- 4) Det må være interessant å gå eller sykle

Fortetting med økt kvalitet innenfor gang- og sykkelbyen innebærer at all fortetting innenfor denne sonen skal bidra til å oppfylle og styrke samtlige fire faktorer for å fullt utnytte potensialet av økt tetthet.



### 1) Det må være en grunn til å gå eller sykle

Det første punktet går på effektivitet. For at gange og sykkel skal kunne konkurrere mot andre, i utgangspunktet raskere transportformer, må det være hensiktsmessig å gå eller sykle. Her kommer nærheten til sentrum inn i bildet. Innenfor en viss avstand fra sentrum, der sentrum er målpunktet for reisen, vil gang og sykkel kunne konkurrere med f.eks. bilen på tidsbruk, når man inkluderer tidsbruk for parkering. Kostnaden vil også tale i favør av gange og sykkel. Med gang- og sykkelbyen prioriteres høy tetthet innenfor en avstand fra sentrum der gange og sykkel er konkurransedyktig mot andre transportformer. Effekten av nærheten til sentrum vil imidlertid avhenge av at sentrum faktisk er målpunktet for de fleste reisene, hvilket innebærer at sentrum må prioriteres som kommunens tyngdepunkt for arbeidsplasser, handel og kultur, for å oppnå effekten av dette byplangrepet.

All fortetting innenfor gang- og sykkelbyen bidrar delvis til å oppfylle den første faktoren gjennom nærheten til sentrum, men den kan også styrkes ytterligere gjennom enkeltprosjektene ved å tilrettelegge for å eie sykkel, tilstrekkelig sykkelparkeringer innendørs, lademuligheter for el-sykler og utendørs sykkelstativer i tilknytning til fellesinnganger.

Som fotgjenger kan muligheten til å ta en snarvei gi en tidsbesparelse og i tillegg ha en mental effekt som gjør at gange oppleves mer effektivt. Det bør derfor vurderes om bestemmelser til opparbeiding av snarveier kan være egnet å bruke for å fremme gangbyens effektivitet.

Kommunen har en svært sentral rolle for å oppfylle den første faktoren ved å tilrettelegge for fortetting innenfor gang- og sykkelbyen. Bestemmelser og retningslinjer knyttet til fortetting innenfor gang- og sykkelbyen bør bidra til å fremme fortetting, ved å forenkle deler av bestemmelsene innenfor denne sonen sammenlignet med kravene i ytre by. Ved eksempelvis å differensiere bestemmelsene til minimum uteoppholdsareal og maks % BYA og krav til parkering vil man kunne forenkle fortetting av leilighetsbebyggelse innenfor gang- og sykkelbyen og dermed styre investeringer og eiendomsutvikling knyttet til bygging av leilighetsbebyggelse til å skje innenfor gang- og sykkelbyen. Mer direkte rettet mot enkelttiltak kan kommunen eksempelvis ha egne bestemmelser og retningslinjer som tilrettelegger for å eie og bruke sykkel som f.eks. lademuligheter for el-sykkel som nevnt ovenfor, mens det for gange kan være aktuelt å bruke bestemmelser om opparbeidelse av snarveier/smau.

### 2) Det må oppleves som trygt å gå eller sykle

Opplevd trygghet går både på trafiksikkerhet og sosial trygghet. Trafiksikkerhet handler om myke trafikanters mulighet for sikker ferdsel, krysning av veier og gater med opphøyde gangfelt, god belysning og generelt gode gang- og sykkelveier. Sosial trygghet er mer direkte koblet til fortettingsprosjekter fordi bygningens utforming, plassering og orientering får direkte betydning for om en vei eller gate oppleves trygg å bevege seg i og dermed direkte innvirkning for særlig hvor attraktivt det er å bevege seg til fots.

En bygning som er direkte knyttet til det offentlige rommet, eller med en smal og tydelig definert forhage med store vinduer og innganger, rettet mot det offentlige rommet, gjør samlet at nye bygninger kan bidra til å styrke trygghetsfølelsen, der vindusflatene og godt utformede og transparente inngangspartier utgjør bygningens «øyne» som overvåker det offentlige rommet. I tillegg har det en forsterkende effekt ved at store vinduer og transparente inngangspartier og trappeganger bidrar til bedre belysning når det er mørkt.

I mange av dagens fortettingsprosjekter vektlegges i liten grad disse faktorene og bygningene får ofte en eller flere av følgende karakteristikker:

- Bygningen ligger tilbaketrukket på tomten.
- Overflateparkering dominerer møtet med det offentlige rommet.
- Svalgangsløsning mot vei eller gate.
- Bygningens «bakside» legges mot offentlig vei med kun et fåtall vinduer som ofte er små.
- Høy sokkel (ofte ren betong) mot vei og gate der parkering er lagt i første etasje.
- Fellesinnganger som ligger uten kontakt til vei eller gate, men heller er «gjemt» på baksiden.

Alle disse karakteristikkenes skaper bygninger og gater som oppleves innadvendte og utrygge. I tillegg gir ikke prosjektene noe tilbake til omgivelsene, men bidrar snarere til å forsterke en negativ holdning til fortetting blant byens befolkning.

Under faktoren for trygghet finnes det flere bestemmelser som er mulig å implementere for å styrke enkeltprosjektene kvaliteten.

Parkering er sett som et problematisk område der parkering legges mot gate og vei på bakkeplan fordi fellesinnganger og leilighetenes større vindusflater sjeldent legges direkte mot parkeringsplasser. I tillegg absorberer store mørke asfaltflater lyset på kveldstid og svekker den sosiale tryggheten ytterligere. Aktuelle bestemmelsesområder, knyttet til løsning for parkering, kan være krav til parkering under bakkenivå eller krav om frikjøp, der ulike årsaker gjør kravet om parkeringskjeller umulig å innfri. Dette kan også være å fjerne krav til minimum antall parkering og kun ha maksantall, slik at markedet selv regulerer antallet opp til bestemmelsens maksnivå.

I tillegg kan det være aktuelt å ta inn bestemmelser om at fellesinnganger legges mot offentlig rom, fortrinnsvis mot den av de omkringliggende veier eller gater som er mest aktuelt som ferdselsåre for myke trafikanter. Samme bestemmelser kan eventuelt også vurderes for trappeganger, som også kan ha en positiv effekt på opplevd trygghet, der det er brukt glass mot vei eller gate.

### 3) Det må oppleves komfortabelt å gå eller sykle

Det tredje punktet kan betraktes som en todelt problemstilling, delt i henholdsvis mentale og fysiske faktorer. Under de mentale faktorene vektlegges betydningen av tydelige definerte rom for hvor komfortabelt det å gå vurderes. Løsrivelsen fra gatens støy og forurensning har vært en av modernismens mest innflytelsesrike grep og endret måten å tenke bygging av boliger. I dag legges som hovedregel boligblokker som frittliggende hus på tomten uten sammenkobling til vei, i tråd med etterkrigsideologien.

Det å vandre langs en vei (der bygningene ikke definerer tydelige rom) sammenlignet med en gate (der bygningene skaper en sammenhengende fasade mot veien) har stor betydning for opplevelsen som myk trafikant og følgelig betydning for valget av transportform.

Når det gjelder de fysiske faktorene er utformingen av gang- og sykkelarealer viktig. For det første innebærer det at det finnes gode gang- og sykkelveier, men like viktig er det at de oppleves komfortable å benytte. For sykkelveier kan det eksempelvis være at sykkelveien har en fellesstandard med farget asfalt for å tydeliggjøre sykkelveiens funksjon og midtstripe som skiller kjøreretningene, slik at det oppleves enkelt å navigere i møte med andre syklister. Andre ting kan være fotstøtter i kryss der syklistene må stoppe og vente på kryssing, servicepunkter med mulighet for sykkelvask, luftpumpe, drikkevann, ladestasjoner for el-sykkel m.fl. Nedfelte lyskryss i bakken, bysykler og tilstrekkelig med sykkelparkeringer er andre tiltak.

For gange er belegningsstein framfor asfalt, benker, gatetrær m.v. tiltak som kan styrke den opplevde komforten av å gå ved både å gjøre det mer tiltalende, men også faktisk komfortabelt, der eksempelvis flere benker gir flere hvilepunkter som er spesielt viktig for eldre mennesker. Generelt anbefales maksimal avstand mellom benker å være 100-150 meter. I hovedsak går de fysiske faktorene på opparbeidelsen av offentlige rom mer enn på utformingen av fortettingsprosjekter. Bruk av utbyggingsavtaler kan imidlertid bidra til å sikre opparbeidelsen av slike kvaliteter i tilknytning til tomten til det enkelte prosjektet.

Når det gjelder aktuelle bestemmelser er disse i hovedsak knyttet til de mentale faktorene og hvorvidt bygningen kan plasseres på tomten, slik at nye bygninger bidrar til å danne nye, eller forsterke veier med et potensiale for å oppnå et tydeligere gatepreg. I en del tilfeller vil det imidlertid ikke være hensiktsmessig å plassere nye bygg direkte mot offentlig rom. Særlig i enhetlige småhusområder vil slike strukturbrudd kunne svekke områdekvalitetene. I slike områder kan en god løsning være at bygningene trekkes noe tilbake, men at forhager med en begrenset dybde og med en tydelig privat karakter likevel kan bidra til at denne faktoren til en viss grad ivaretas i det meste av gang- og sykkelbyen.

Når det gjelder konkrete bestemmelser vil det være aktuelt å ta inn en bestemmelse om krav til utredning av alternative plasseringer og alternative volumer på tomten. Med dagens reguleringspraksis opplever kommunen en begrenset mulighet til å påvirke disse forholdene, siden kommunen gjerne presenteres for et nær ferdig resultat, der muligheten til å endre prosjektet begrenser seg til mindre detaljer, til tross for at bygningens plassering er en av faktorene med størst betydning for hva et tiltak kan gi tilbake til omgivelsene, som en vesentlig forutsetning for flere av faktorene som nevnes her. Med et utredningskrav knyttet til uttesting av ulike plasseringer og volumer på den aktuelle tomten, i oppstarten av planprosessen, kan dette danne et viktig diskusjonsgrunnlag, før man faller ned på et endelig valg for plassering av bygningen på tomten, i tillegg til å teste ut tomtens tåleevne for tetthet.

#### 4) Det må være interessant å gå eller sykle

Det siste punktet går på at det må være interessant å gå eller sykle. Faktorene som påvirker hvor interessant det er å gå og sykle har betydning for den mentale avstanden i en by, altså hvor lang en gitt avstand oppleves å være. I et bysentrum vil gater lede en gjennom en rik arkitektoniske variasjon, butikker og tjenester, parker og diverse aktiviteter som samlet gjør det både interessant og ønskelig å være myk trafikant. Man opplever derfor sjeldent gangavstandene i et bysentrum som problematiske.

Utenfor sentrum er det ikke rom for butikker på annet enn utvalgte plasser, og aktivitetsnivået vil generelt være noe lavere. Bygningenes arkitektoniske kvalitet, bruk av detaljer, fargebruk og annen variasjon kan likevel ha betydning for hvor interessant det er å være myk trafikant og dermed bidra til å redusere den mentale avstanden mellom de sentrumsnære områdene og sentrum som målpunktet.

I mange av dagens prosjekter nedprioriteres de visuelle kvalitetene til fordel for påstått vedlikeholdsfrie materialer uten særlig grad av variasjon, mens de mer åpenbare salgbare kvalitetene i boligene som balkonger og utsikt blir vektlagt. Resultatet blir at byen blir stadig mer fargeløs, monoton og lite interessant.

Aktuelle bestemmelser knyttet til denne faktoren kan være krav som går på ulik bruk av farger, materialer og variasjon av byggehøyder, der bestemmelsene sier noe om maksimal fasadelengde før det kreves variasjon i bruken av farger og/eller materialer. Supplert med fellesinn ganger fra gaten vil slike fasader kunne gjøre byen langt mer interessant å gå og sykle rundt i. Bestemmelsene kan videre kobles til fargeplaner som er blitt et stadig mer utbredt verktøy for mer konkret kunne styre byens bruk av farger og helhetlige identitet.

Selv om det meste av gang- og sykkelbyen har et begrenset potensiale for næringsarealer, vil det med økt tetthet over tid kunne bli et marked for enkelte butikker, kiosker o.l., også i gang- og sykkelbyen, i tillegg til de som allerede finnes her fra før av. Slike enkeltforretninger kan ha stor betydning for det sosiale miljøet og hvor interessant det er å bevege seg rundt som myk trafikant. Spørsmålet vil være, hvor slike næringer bør etablere seg. Bruk av space syntax analyse innenfor gang- og sykkelbyen vil kunne belyse hvilke veier og gater som i så fall bør prioriteres.

#### **Forslag til rammer for fortetting i gang- og sykkelbyen**

Fortetting innenfor områder med kort avstand til sentrum og kollektivknutepunkter gir store fordeler knyttet til blant annet byutvikling, utnyttelse av infrastruktur og redusert transportbehov. Det bør derfor være en målsetning å øke tettheten generelt innenfor området avgrenset som gang- og sykkelbyen. Det finnes imidlertid delområder innenfor gang- og sykkelbyen som har særlig betydning for Sandefjords identitet og karakter. Dette er knyttet både til bygningsmiljø, kulturhistoriske verdier, landskapsforhold og grønnsstruktur og gjelder særlig Åsen området og Vestbyen. Innenfor disse områdene bør målsetningen være å ivareta den karakteren områdene har i dag. Eventuell fortetting innenfor disse delområdene bør derfor være skånsom i forhold til områdenes karakter og identitet.



- Å legge til rette for økt tetthet innenfor småhusområdene i gang- og sykkelbyen vil med stor sikkerhet innebære at ikke alle formingsfaktorene nevnt i kapittel 2 (bygningvolum, byggehøyde, takform, grunnflate, lengde/bredde mv) kan ivaretas i ethvert fortettingsprosjekt. Fortetting med kvalitet innebærer imidlertid at formingsfaktorene må vurderes nøye, stedstilpasning og tåleevne prøves ut i det enkelte prosjektet. Det følgende er forslag til bestemmelser og retningslinjer som bør vurderes innarbeidet i kommuneplanens arealdel, dels forslag til hvilke tema, bestemmelsene og retningslinjene bør styre. Forslaget gjelder gang- og sykkelbyen generelt, unntatt Åsen området og Vestbyen.

- Plankrav

Et reguleringsarbeid etter plan- og bygningsloven innebærer en grundigere prosess enn en byggesaksprosess. Dette vil i de fleste tilfeller gjøre det lettere å løse de særlig utfordringene fortetting reiser omtalt i kapittel 2 (fortetting med kvalitet). Med bakgrunn i dette bør det vurderes å innføre krav til utarbeidelse av reguleringsplan fra 3 eller maksimalt 4 boenheter innenfor gang- og sykkelbyen. Tilsvarende krav foreslås også for småhusområdene utenfor gang- og sykkelbyen.

- Leke- og uteoppholdsareal

Krav til leke- og uteoppholdsareal vil i mange utbyggingsprosjekter begrense hvor tett det kan bygges. I gjeldende kommunedelplan for Sandefjord er det forutsatt at leke- og uteoppholdsarealet skal utgjøre 50 % av BRA bolig ved oppføring av leilighetsbygg. Denne bestemmelsen bør vurderes videreført for gang- og sykkelbyen og gjort gjeldende for alle typer ny bebyggelse innenfor denne sonen. I ytre by der økt tetthet vurderes som mindre viktig bør det vurderes et høyere krav, eksempelvis 80 % av BRA bolig for alle typer bebyggelse.

I vedtatt kommunedelplan for Sandefjord inngår det ikke minimumskrav til hvor stor del av uteoppholdsarealet som skal være privat i form av areal på terreng eller balkong. Dette bør vurderes nærmere. Det anbefales et minimumskrav til privat uteoppholdsareal tilsvarende 6kvm.

- Utredningskrav

Fortetting med kvalitet innebære at tåleevnen til utbyggingsområdet bør utforskes i forhold til stedets kvaliteter, herunder landskap, bebyggelsesstruktur og grønstruktur. Dette er særlig viktig i gang- og sykkelbyen der det legges til rette for å oppføre leilighetsbygg i småhusområder. Med bakgrunn i dette foreslås følgende bestemmelse:

Ved oppføring av ny bebyggelse innenfor sonen (gang- og sykkelbyen) skal tiltakshaver i samråd med kommunen gjøre en konkret vurdering av utbyggingsområdets tåleevne i forhold til omkringliggende bebyggelse, landskapsforhold, grønstruktur og situasjonen på stedet for øvrig.

- Som grunnlag for sine drøftinger med kommunen skal tiltakshaver som forberedelse til oppstartmøte eller før 1. gangsbehandling, utarbeide og illustrere ulike løsninger for utnyttelse av utbyggingstomta, herunder: plassering av bebyggelsen på tomte, bygningstyper, volumoppbygging, byggehøyder, løsning for leke- og uteoppholdsareal og løsning for parkering. Ny bebyggelse skal i nødvendig grad tilpasses situasjonen på stedet.
- Øvre og eventuelt nedre grense for tetthet (retningslinje) angitt som %BRA. I ytre by foreslås det angitt øvre grense for tetthet i form av %BYA. Bakgrunnen for dette er at %BYA er et bedre egnet virkemiddel til å ivareta karakteren i et område, mens %BRA gi større fleksibilitet når det gjelder bebyggelsens utforming. %BRA vurderes derfor som et bedre egnet virkemiddel innenfor gang- og sykkelbyen, der det er en målsetning å øke tettheten.

- **Kvalitetskrav**

Kvalitetskravene er knyttet til drøftingene og eksemplene i kapittel 2 om fortetting med kvalitet og kan omfattet eksempelvis:

- Ny bebyggelse bør ha inngang fra gate/vei og ligge på nivå med denne.
- Balkonger. Bestemmelser/retningslinje utforming og omfang.
- Balkonger: Bestemmelse om at balkonger ikke skal telle med som del av felles uteoppholdsareal på bakkeplan, eller at kun en begrenset del av balkongarealet kan telle med.
- Bestemmelse om at takterrasser ikke skal telle med som del av felles uteoppholdsareal på bakkeplan.
- Retningslinje om at takterrasser normalt ikke tillates, med mindre terrassen trekkes inn fra fasadelivet og ikke gir innsyn til naboer. Bakgrunnen for forslaget er at takterrasser ofte er konfliktfylte i småhusområder.
- Vegetasjon bør vurderes brukt aktivt som ledd i tilpassing.
- Større eksisterende trær bør bevares.
- Parkering bør legges under terreng/ ikke tillates i 1. etasje.
- Det bør vurderes både maksimums og minimumskrav til parkeringsdekning, eksempelvis maks = 1, 5 plasser pr. bolig og minimum 0,5.
- Svalgangsløsninger bør som hovedregel unngås, spesielt mot offentlig vei eller gate.

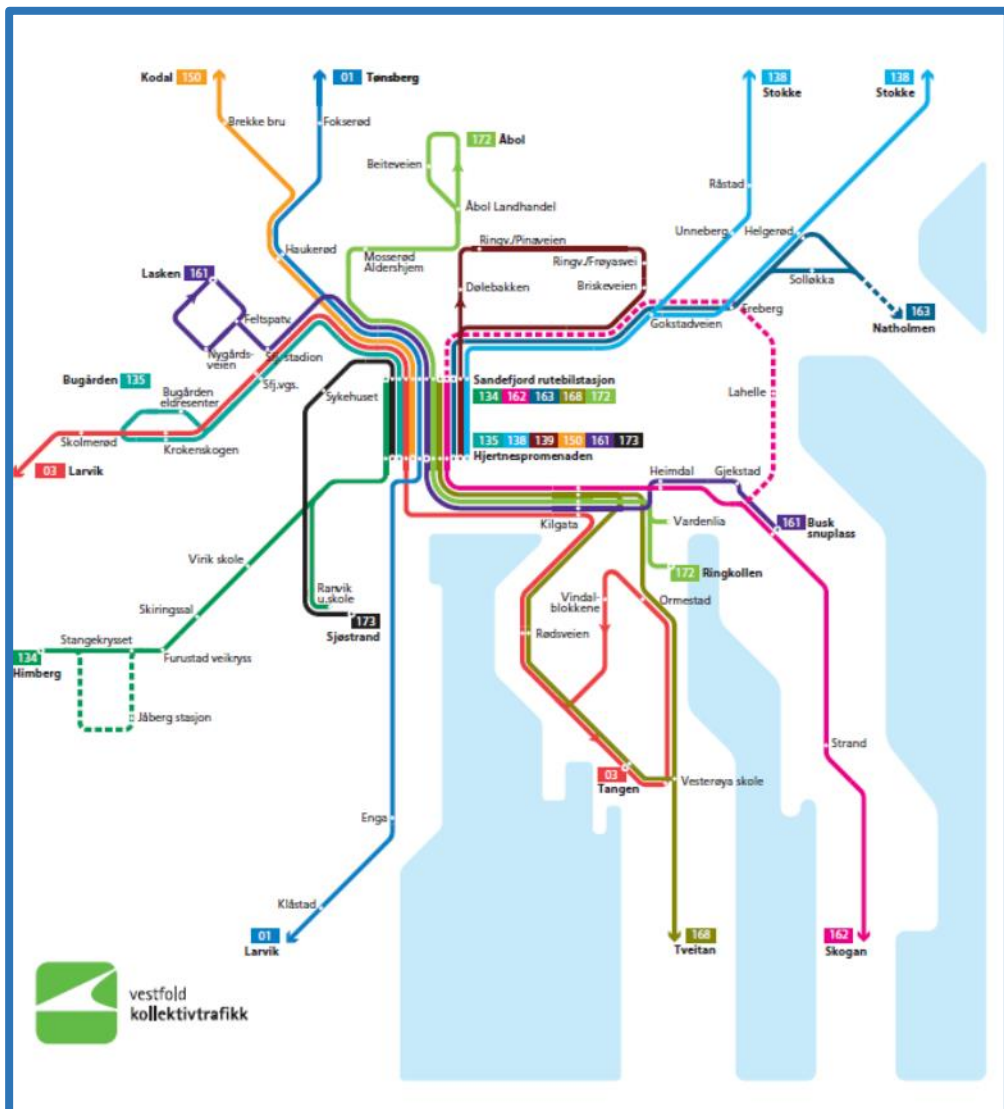
## KAPITTEL 5 YTRE BY

### Innledning

Med økende avstand til bysentrum avtar mange av fordelene knyttet til fortetting. Fortetting i områder med svakere tilknytning til sentrum bidrar eksempelvis ikke i samme grad til å redusere transportbehovet og øke aktivitetsnivået i sentrum som fortetting i områder med tettere tilknytning til sentrum. Dette tilser at fortetting generelt bør prioriteres lavere i småhusområdene utenfor gang- og sykkelbyen.

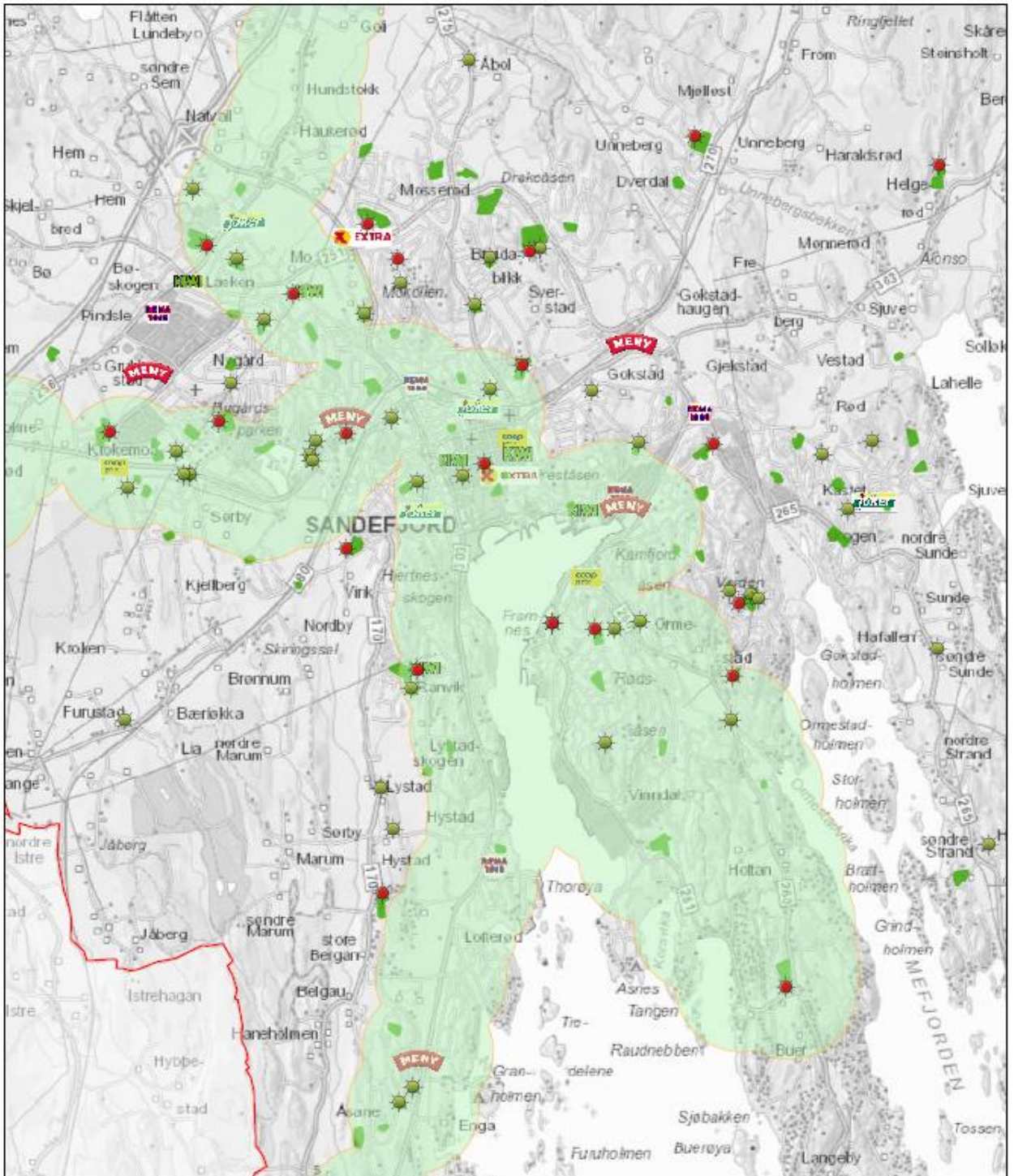
### Grunnlag for kollektivtrafikken

Sandefjord by med tilhørende boligområder rundt sentrum har en relativt enhetlig og kompakt form. Kart på side 40 viser at store deler av småhusområdene ligger innenfor 15 minutt reisetid med sykkel. Den kompakte formen gir også et godt utgangspunkt for drift av kollektivtrafikken.



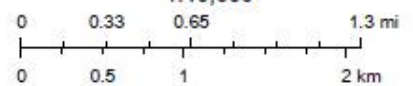
Figuren viser dagens kollektivtraseer.

Service- og tjenester



26.09.2018 14:21:28

1:40,000



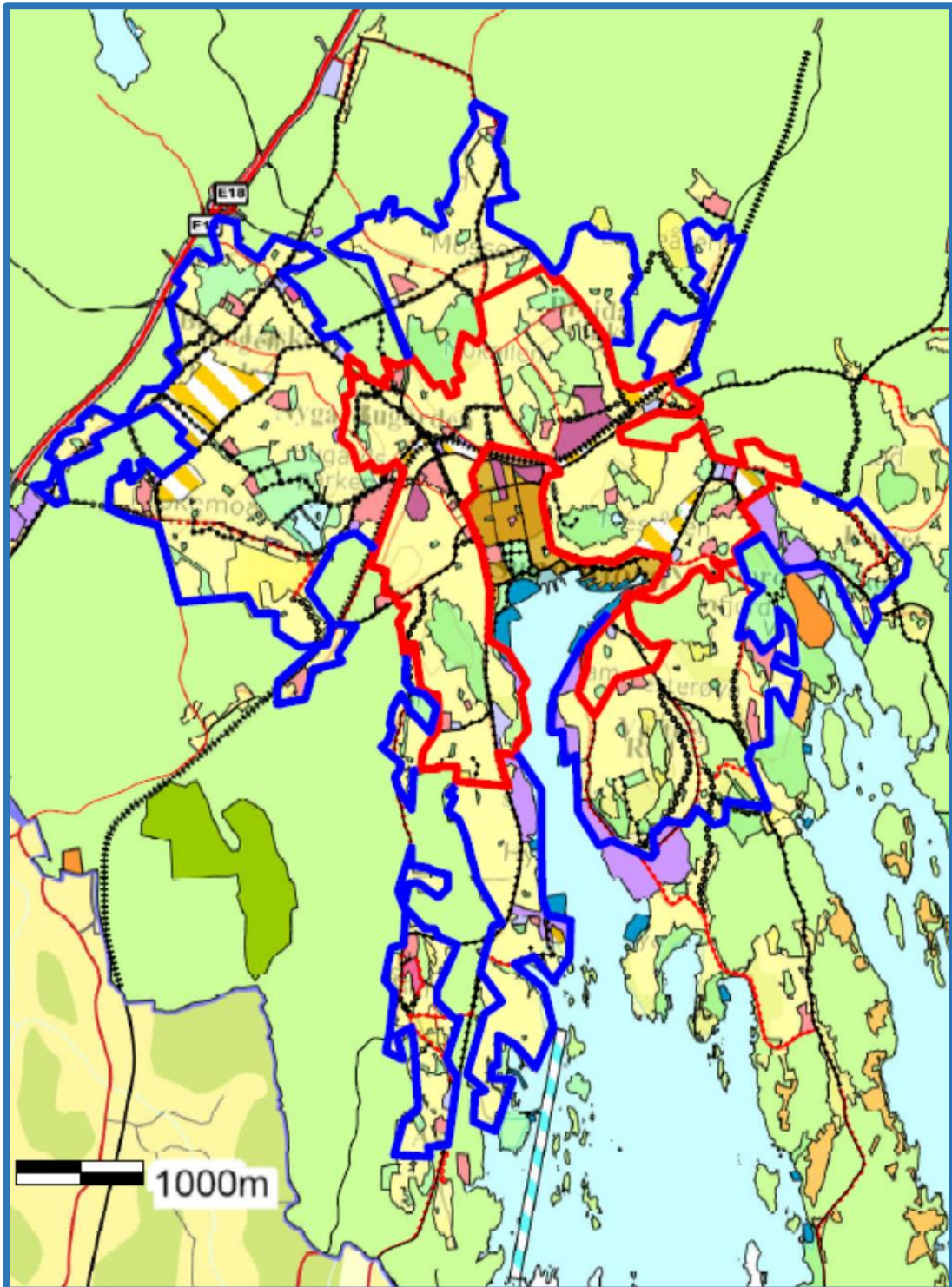


Kartet på forrige side viser gjennomgående kollektivakser (rute 01 og 03) med grønne felt som avgrenser områder som ligger innenfor 500m gangavstand til busstopp med maksimalt 15min reisetid til sentrum. I tillegg vises dagligvarebutikker, skoler (rød sirkel), barnehager (grønn sirkel) og lekeplasser (grønt felt) (ikke alle er tatt med.) Småhusområdene rundt Sandefjord by har generelt god tilgang til dagligdags service og tjenesteyting innenfor gangavstand. Kartet viser lokalisering fortetting i småhusområdene vil kunne bidra til et bedre grunnlag for tjenesteproduksjon og utnyttelse av dagens infrastruktur. Hoveddelen av områdene har kort avstand til skole, barnehage og lekeplass. Unntak fra dette er blant annet områdene nord for kartutsnittet, rundt Fokserød, som har relativt lang skolevei. Med få unntak, herunder deler av Vesterøya og Østerøya, er avstandene til dagligvarebutikk også kort.

### **Forslag til rammer for fortetting i ytre by**

Med utgangspunkt i hovedsakelig kollektivdekning (15 minutters sonen) og tilgjengelighet til skole og dagligvarehandel, foreslås det avgrenset en sone der det legges til rette for mer skånsom fortetting enn i gang- og sykkelbyen. Dette innebærer at blant annet eksisterende bebyggelsesstruktur, infrastruktur og landskap vil legge premissene for videre fortetting. Dette medfører at alle eller de fleste av formingsfaktorene nevnt i kapittel 2 bør ivaretas ved fortetting. I praksis vil dette innebære såkalt eplehagefortetting med utfyllende småhusbebyggelse.

Sone for såkalt eplehagefortetting anbefales å omfatte hoveddelen av byggeområdene rundt Sandefjord by. Mindre områder ligger utenfor 15 minutters kollektivdekning eller har lang vei til skole og dagligvarebutikk. Disse områdene foreslås ikke innlemmet. Med få unntak har alle byggeområder rundt Sandefjord by relativt kort avstand til både store og mellomstore grøntområder for lek- og rekreasjon. Grønnstruktur er derfor i liten grad vektlagt ved avgrensing av kollektivbyen.



Forslag til avgrensning av sonen for eplehage-fortetting er vist med blå linje på kartet. Avgrensningen tar i hovedsak utgangspunkt i områder med god kollektivdekning og kort reisetid til bysentrum og er justert med utgangspunkt i avstand til skole og dagligvarebutikk. Rød linje viser avgrensning av gang- og sykkelbyen.

Ved fortetting i ytre by bør hensynet til bestående bebyggelsesstruktur, grønnstruktur, landskap og uteoppholdsareal prioriteres høyere enn innenfor gang- og sykkelbyen. Med utgangspunkt i dette kan bestemmelser for småhusområdene utenfor gang- og sykkelbyen formuleres på følgende måte:

Ny bebyggelse bør ta hensyn til:

a) Type bebyggelse

Ved fortetting i områder dominert av småhusbebyggelse skal nye tiltak ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. I områder dominert av frittliggende småhusbebyggelse (dvs. enebolig og tomannsbolig) skal det fortrinnsvis fortettes med samme boligtype.

b) Tomte- og bebyggelsesstruktur

Følgende faktorer er sentrale:

- tomtestørrelser og -form
- byggelinjer og møneretning
- plassering

Der bebyggelsen har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende. Nye tiltak skal plasseres og orienteres slik at det oppstår gode uterom for både eksisterende og eventuelle nye boliger.

Tiltak innenfor nærområder med ensartet bebyggelsesstruktur skal videreføre denne.

c) Bygningsvolum og utforming

Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse:

- høyde
- lengde/bredde
- grunnflate
- volumoppbygging
- takform
- material- og fargebruk

Takform og/eller volumoppbygging skal være et av elementene som hentes fra eksisterende bebyggelse.

I nærområder med ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

d) Grønnstruktur, grøntdrag og naturgitte omgivelser, eksisterende vegetasjon og spesielt trær skal tas vare på så langt det er mulig.

Sammenhengende grøntdrag som strekker seg over flere eiendommer skal bevares.

e) Landskap/terreng. Ved alle tiltak skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming.

Ovennevnte forslag til bestemmelser er hentet fra Tønsbergs forslag til «Strategi for bærekraftig byutvikling og veiledning til plan- og byggesaker.»

Bestemmelsene skal bearbeides i det videre arbeidet med strategien, og tilpasses (eventuell forenkles) Sandefjords behov for styring av utviklingen i Ytre by.

#### Forslag til retningslinjer:

- Størrelsen på gjenværende og nye eneboligtomter må ikke være mindre enn 500 m<sup>2</sup> (ev. 450) netto tomt. For tomannsboliger skal netto tomteareal ikke være mindre enn 750 m<sup>2</sup>.
- Ny bebyggelse skal ta hensyn til nærområdets eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur, bygningsvolum og -utforming, landskap/terreng og grønnstruktur/grøntdrag. Disse faktorene skal være førende ved plassering, gruppering og utforming av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendom.
- Minimum 50 % av uteoppholdsarealet skal ha sol kl. 1500 ved vårjevndøgn og kl. 18.00 ved sommersolverv og andre tidspunkt etter behov. Dette gjelder også for eiendommen det deles i fra.

#### Andre forslag:

- Søknader om tomtedeling skal ved avvik fra gjeldende reguleringsplan behandles som en plansak.
- Aktiv bruk av rekkefølgebestemmelser i detaljplaner og krav til utbyggingsavtaler og dens innhold, for å sikre blant annet opparbeidelse/ fornyelse av teknisk infrastruktur, og kan bidra til områdeløft.
- Krav om opparbeidelse av gang- og sykkelveier som tilknytter seg eksisterende veinett.
- Sikre en god boligmiks (boligtype, boligstørrelse) som svarer på behovet til forskjellige befolkningsgrupper.
- Mulighet til å stille krav til detaljregulering av hele kvartaler eller flere tilliggende eiendommer for å sikre en helhetlig utvikling.



## KAPITTEL 6 VIDERE ARBEID - ANBEFALINGER

### Utredning av delområder innenfor gang- og sykkelbyen

Den foreslåtte fortetningsstrategien bygger i stor grad på kjent kunnskap og tilgjengelige registreringer. Innenfor prosjektets rammer, hva gjelder ressurser og tidshorisont har muligheten til å hente inn ny kunnskap og nye registreringer vært begrenset. Forutsetningene for fortetting med leilighetsbygg er åpenbart ulike i ulike delområder av gang- og sykkelbyen. Områder med enhetlig bebyggelse kraver generelt større grad av tilpasning til eksisterende bebyggelse enn områder med mer variert bebyggelse. I tillegg vil landskapsforhold og vegetasjon spille inn. Mer detaljert kunnskap om de disse og andre relevante forhold innenfor ulike delområdene ville bedret kunnskapsgrunnlaget og gjort det lettere å angi mer spesifikke rammer for fortetting.

Med bakgrunn i lokal kunnskap, foreslås det en mer skånsom fortetting/ikke fortetting innenfor Åsen området og Vestbyen enn i gang- og sykkelbyen forøvrig. Det kan imidlertid ikke utelukkes at det finnes andre områder innenfor gang- og sykkelbyen som også bør gis særskilte føringer. Mer områdespesifikk kunnskap ville også vært nyttig ved avgrensing av gang- og sykkelbyen. Det anbefales derfor at den foreslåtte strategien følges opp av mer detaljerte analyser av delområder innenfor gang- og sykkelbyen.

### Transformasjonsområder

Sentralt beliggende områder innenfor byggesonen som utviklingen har gått fra, og hvor aktiviteten er så lav at fornyelse er aktuelt, blir i plansammenheng ofte kalt transformasjonsområder. Dette vil typisk være tidligere industriområder med gammel bygningsmasse og ofte dårlig vedlikehold. Beliggenheten er som regel gunstig i forhold til bysentre og transportmuligheter.

Det finnes imidlertid også utenfor sentrumssonen flere typiske transformasjonsområder. Eksempel på dette er området rundt kysset Raveien – Moveien på Haukerød og området ved Jotuns lokaler ved Nybyen. Disse områdene har på sikt et stort utviklingspotensial og vil kunne bidra til å redusere behovet både for nye utbyggingsområder og for fortetting innenfor eksisterende boligområder.

Innenfor rammene av arbeidet med fortetningsstrategien har det ikke vært mulig å belyse dette temaet. En helhetlig strategi for fortetting eller en by strategi bør imidlertid også omfatte rammer for utvikling av slike typiske transformasjonsområder. Det anbefales derfor at dette også inngår i det videre arbeidet med fortetting og byutvikling.

## En samlet bystrategi

Økt tetthet innenfor gang- og sykkelbyen vil som nevnt tidligere kunne bidra til redusert transportbehov og bygge opp under bysentrums attraktivitet. Men vesentlig økt tetthet i sentrale områder kan også ha negative konsekvenser som eksempelvis bidra til å svekke byens særpreg og øke konfliktnivået.

Et mulig ledd i en bystrategi kan derfor være å teste ut ulike scenarier for å belyse muligheter og tydeliggjøre konsekvenser av ulike retningsvalg, for på den måten bidra til en mer kvalifisert debatt ut fra hva slags by man ønsker Sandefjord skal bli i et lengre perspektiv. Scenarier er bilder av fremtiden som kan, dersom det er gjort riktig, gi oss nye ideer om hva vi bør gjøre i fremtiden og hva vi bør unngå og dermed danne et grunnlag for strategiske beslutninger som ikke er preget av en kortsiktig reaktiv tilnærming.

En eventuell tilrettelegging for økt tetthet bør følges opp med andre tiltak og inngå i en helhetlig bystrategi. Dette kan blant annet omfatte:

- Forbedre tilgjengeligheten for gående og syklende.
- Forbedring av kollektivnettet.
- Ivaretagelse og videreutvikling av grønnstruktur, rekreasjonsarealer og lekeplasser.

Det har ikke ligget innenfor prosjektets rammer å belyse disse temaene. Flere av disse temaene har det imidlertid blitt jobbet aktivt med i Sandefjord kommune gjennom mange år, men fra ulike hold. Arbeidet bør derfor ideelt sett koordineres i en helhetlig bystrategi. Det vises i denne sammenheng til pågående revisjon av RPBA, der behovet for utarbeidelse av bystrategi for de ulike byene i regionen er et av temaene.

---