Ny kommuneplan (arealdel)

2027 - 2039



Hovedutvalg for miljø- og plansaker, 11.11.2026

Planforslaget

- PBL: «Kommunen har en plikt til å omgjøre gamle planer og endre kurs iht. ønsket samfunnsutvikling/nye målsettinger»
- Plankart, bestemmelser/retningslinjer og planbeskrivelse (PDF + Framsikt)
- Konsekvensutredning av arealinnspill + Helhetlig KU av planforslaget
- Oversikt alle plankartendringer
- 7 utredninger/rapporter
- https://www.sandefjord.kommune.no/nyarealdel



SANDEFJORD KOMMUNE

Føringer i arealforvaltningen (et utvalg)

- **Statlige planretningslinjer** klima/miljø + arealbruk/mobilitet
- **Regionale planer**
- **Samfunnsdel** - arealstrategiene
- **Fortetting** – forutsigbar for innbyggere og utbyggere
- **Jordvern** – nasjonale mål
- **Naturvern** – nasjonale og internasjonale forpliktelser
- **Klima/miljø** – nasjonale internasjonale forpliktelser. Omstilling til et klimanøytralt lavutslippssamfunn innen 2050

SANDEFJORD KOMMUNE

Hva bestemmes i arealdelen?

- Arealpolitikken er et av de viktigste virkemidlene kommunen har mht. samfunnsplanlegging
- Alle arealer har et formål
- Nye utbyggingsområder, grønnstruktur, nye samferdselsanlegg. Bestemmelser for utvikling etc.
- Hjemler 1000 – 2000 vedtak årlig gjennom bestemmelser og retningslinjer
  - Motstridsbestemmelsen endres
  - Men mange planer oppheves/er opphevet og kommuneplanen gjelder for flere arealer enn før

Kommuneplanens samfunnsdel

Stedsstruktur

Sandefjord kommune består av:

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

- Sentrumsområder i byen og tettstedene skal tilrettelegges for høy utnyttelse av areal og byggehøyder samtidig som man ivaretar stedets identitet
- Det skal legges til rette for fortetting i sentrumsområdene og i utvalgte fortettingsområder
- Nye utbyggingsområder skal i all hovedsak lokaliseres til områder hvor man kan nyttiggjøre eksisterende og planlagt infrastruktur
- **Strøksidentiteten og attraktiviteten i boligområder utenfor utvalgte fortettingsområder skal bevares ved å redusere den generelle utnyttelsesgraden**

Utredning foreligger

SANDEFJORD KOMMUNE

Bolig

«Planen sikrer en blanding av boligtypologier samt tilrettelegger for leilighetsbygging i og nær Sandefjord by og tettstedene Stokke og Andebu. I lokalsentrene Melsomvik, Kodal, Arnadal og Høyjord er det tilrettelagt for stedstilpasset utvikling.»



Foto: Paul Skahjem Thürmer

Bolig - Kort oppsummert

- Dagens boligreserve er god: 4390 fram til 2039 + mer!
  - Boligfeltreserven er også god
- Boligbehov estimert til ca. 2000 i planperioden
- Høy planleggingsaktivitet
- De beste boligfeltene er de vi har. Vi bør foredle det vi har og fortette i utvalgte områder/på grå arealer.
- Behov for å stimulere til leilighetsbygging/flyttekjeder. Videreføre fortettingsområder i Stokke, Sandefjord og Andebu +2 nye
- Arealjusteringer
- Differensiert BYA
  - Flere unntak for mindre konstruksjoner
- Plankrav, fra 4 boenheter. OBS! krav til planprosess, ikke maks 4 enheter ☺
- Bestemmelse om minste tomtestørrelse i småhusområder
  - 600 m2 for enebolig. 900 for tomanns. 450 m2 pr. boenhet for flermannsboliger





Sentrum øst Stokke – Illustrasjoner: Asplan Viak



Illustrasjon Dunkjevlehagan: KB arkitekter



Illustrasjon Bredholt, Stokke: Asplan Viak


Andebu sentrum syd – Illustrasjon KB arkitekter


Bilde Nybyen: Bygg.no



Illustrasjon Nye kvartal 19: Niamo arkitekter



Foto av Møllers gate 1B: Krogsveen.no


Illustrasjon Gjekstadveien 3: KMS arkitekter



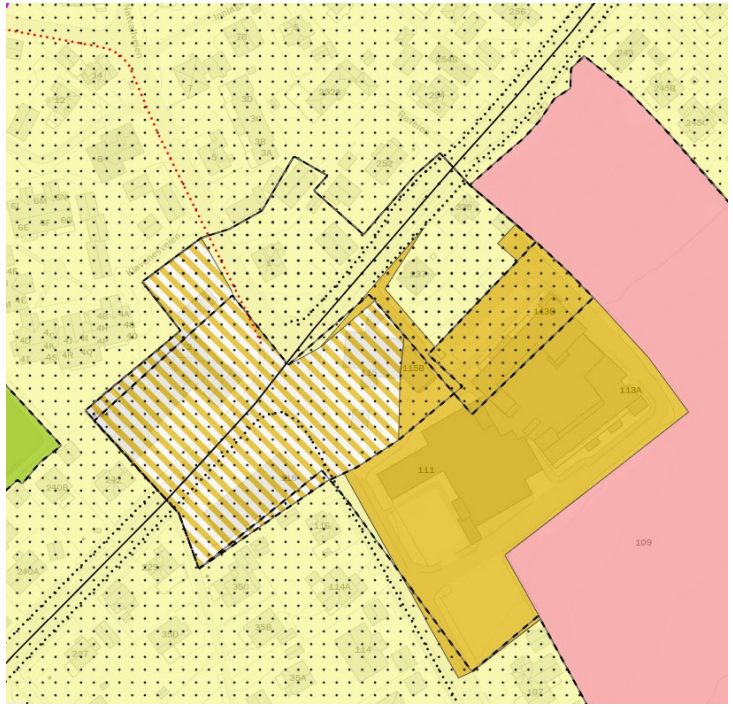
Rosenvolds gate 15 – Illustrasjon Kollen bolig AS


Sørby/Virik – Illustrasjon USBL



Illustrasjon Tivolitomta: Sweco AS

Fortettingsområder videreføres +2



Haukerød

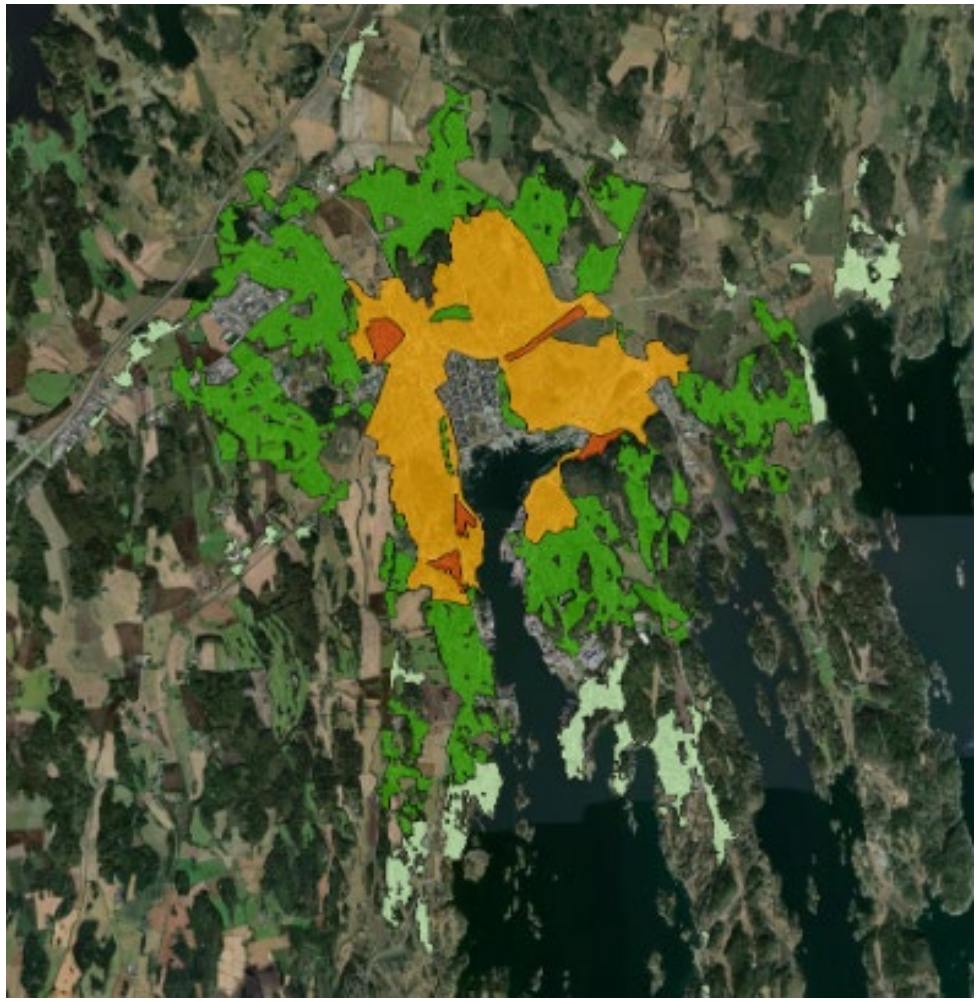


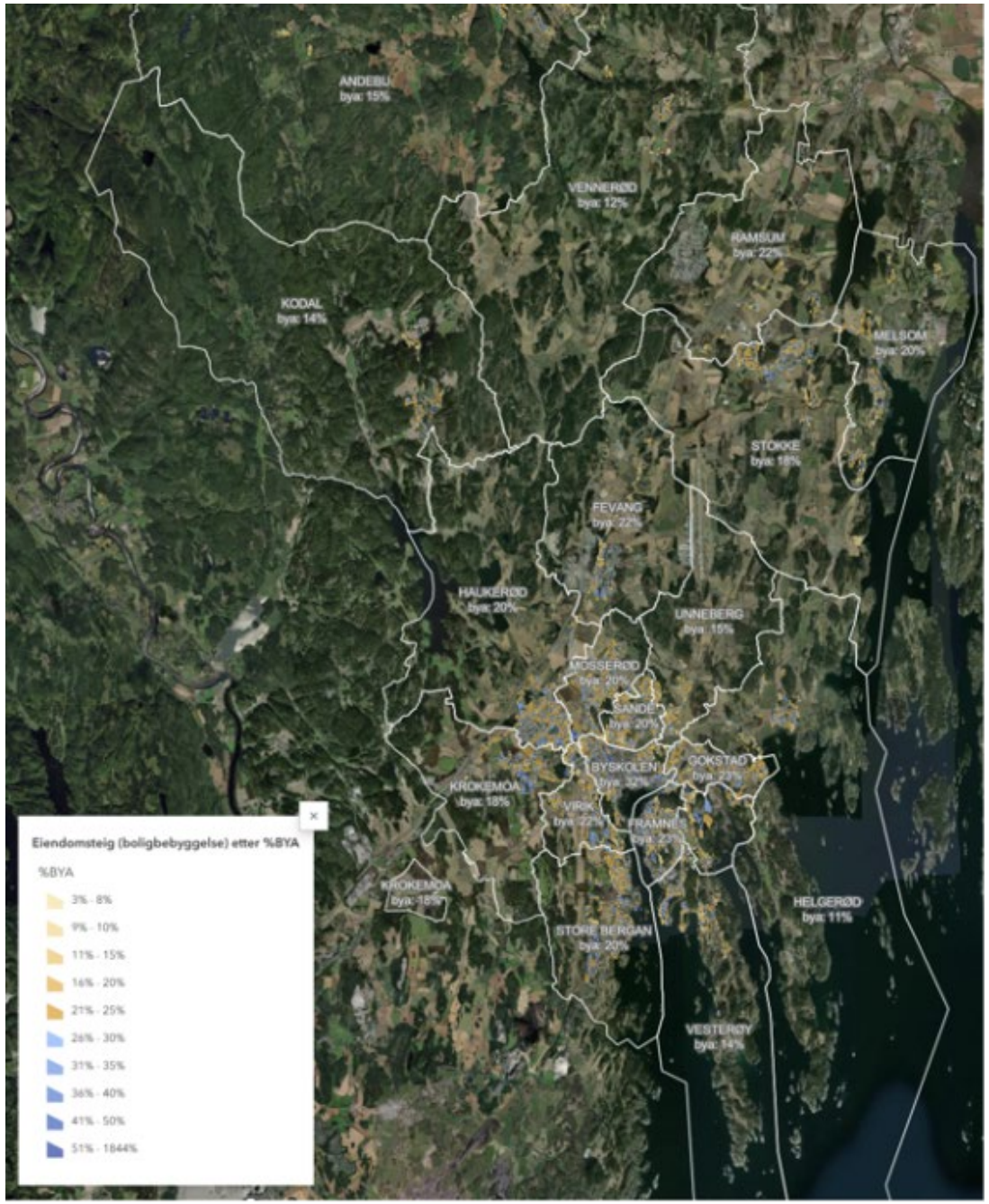
Thorøya



SANDEFJORD KOMMUNE

Grad av utnytting





Illustrasjoner:
Asplan Viak

SANDEFJORD KOMMUNE

Beredskap

Beredskap

Jammen, vi klarte det i 1940?



Foreldre og besteforeldrene våre forvandlet grøftekanter til grønnsakshager. Hvordan er det i dag? spør Anders Nordrum.

Av Anders Nordrum, tidligere gartnerfaglærer på Gjennestad Gartnerskole, Datsja/Beredskapshagen

Publisert: 02.03.25 09:37 Kopier

Poteter på 400 m²

Vanlig avling i en velstelt kjøkkenhage ligger ofte på omtrent **2–4 kg poteter per m²**.

Et realistisk nivå for en hobbydyrker med gode forhold er gjerne rundt **1–1,5 tonn poteter**.

Tre epletrær på 100 m²

Avlingen per tre varierer enda mer enn for poteter:

- Ungt eller lite tre: 20–50 kg
- Voksent tre: 50–150 kg

https://www.nationen.no/anders-nordrum-jammen-vi-klarte-det-i-1940/o/5-148-690394

SANDEFJORD KOMMUNE

Tilbakeføringer til LNF

Plannavn/stedsnavn (gnr/bnr)	Estimert antall boliger	Arealstørrelse (dekar)
Skiringssalveien 170 (125/11)	10	6,5 daa
Lofterødkilen (131/276)	5	4,5 daa
Rønningåsen, jorde syd (132/1)	15	5 daa
Rødsåsen (112/17)	45	39 daa
Hollenderåsen (108/1)	25	16 daa
Ringkollgrenda (114/107)	50	16 daa
Lille-Briske (111/40)	100	35 daa
Kjetilstuåsen (420/6)	10	16 daa
Hokserød øst (215/37)	60	44 daa
Rismyr/Huken (302/13)	80	82 daa
Huken øst (300/2, 3)	125	136 daa
Jorde Sentrum øst Stokke (422/154)	20	5 daa
Andebuveien 685 (541/52)	15	4 daa
Sum	**Ca. 560 enheter**	**Ca. 409 daa**

Tabell 2 - Forslag til omdisponeringer til boligformål

SANDEFJORD KOMMUNE

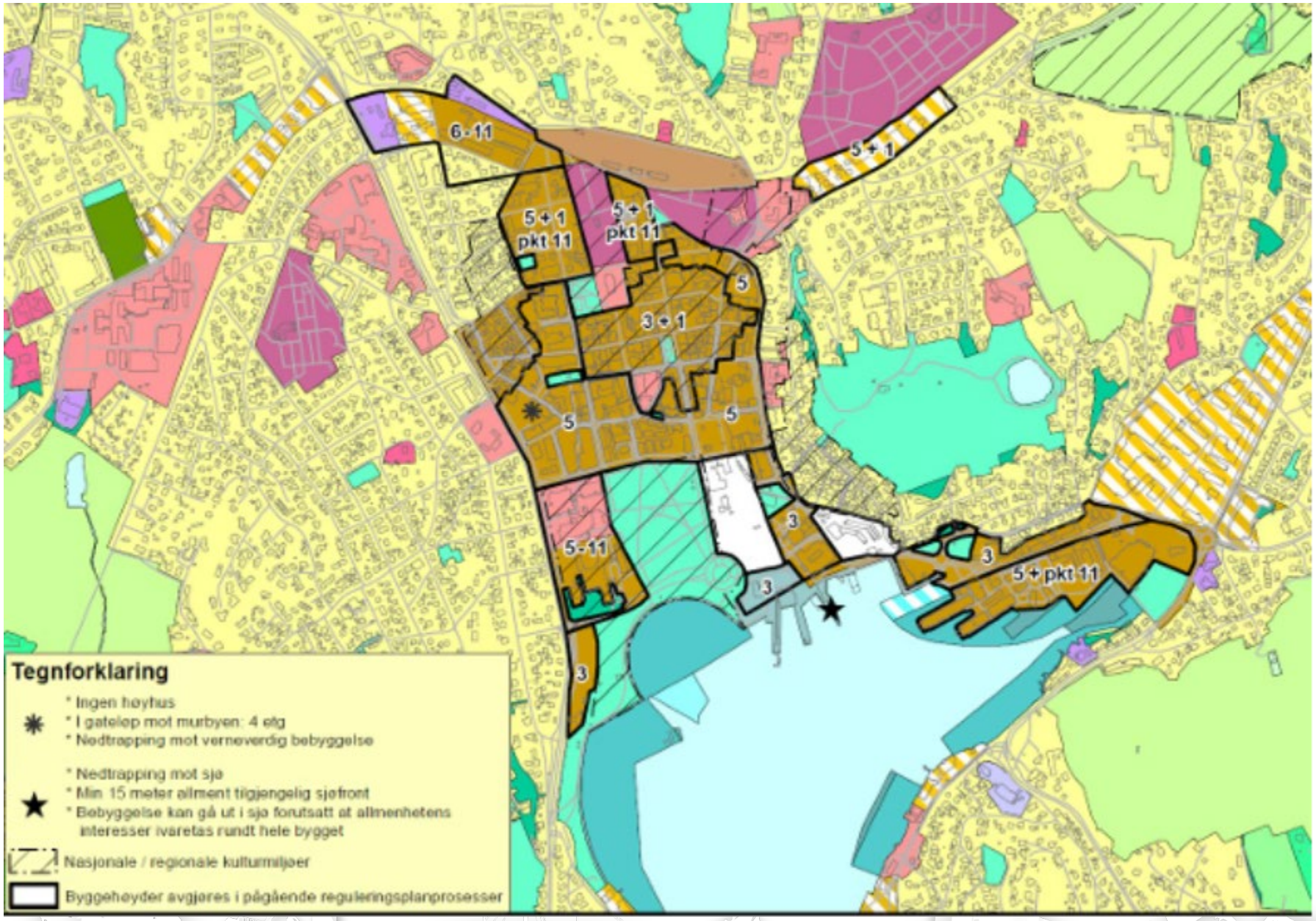
Nye områder til boligbebyggelse

Plannavn/stedsnavn (gnr/bnr)	Estimert antall boliger	Arealstørrelse
Haneholmveien 197 (132/489)	10	5,5 daa
Husebygrenda (110/3, 6)	5	1,5 daa
Korsvik (111/12)	5	3 daa
Vesterøy skole (106/20)	20	19 daa
Framnes skole (113/69)	35	9,5 daa
Vera brygge (111/559)	500	77,5 daa
Seljeveien, Andebu (218/3)	100	88 daa
Sum	**Ca. 675 enheter**	**Ca. 204 daa**

Tabell 3 - Forslag til tilbakeføring fra boligbebyggelse til LNF

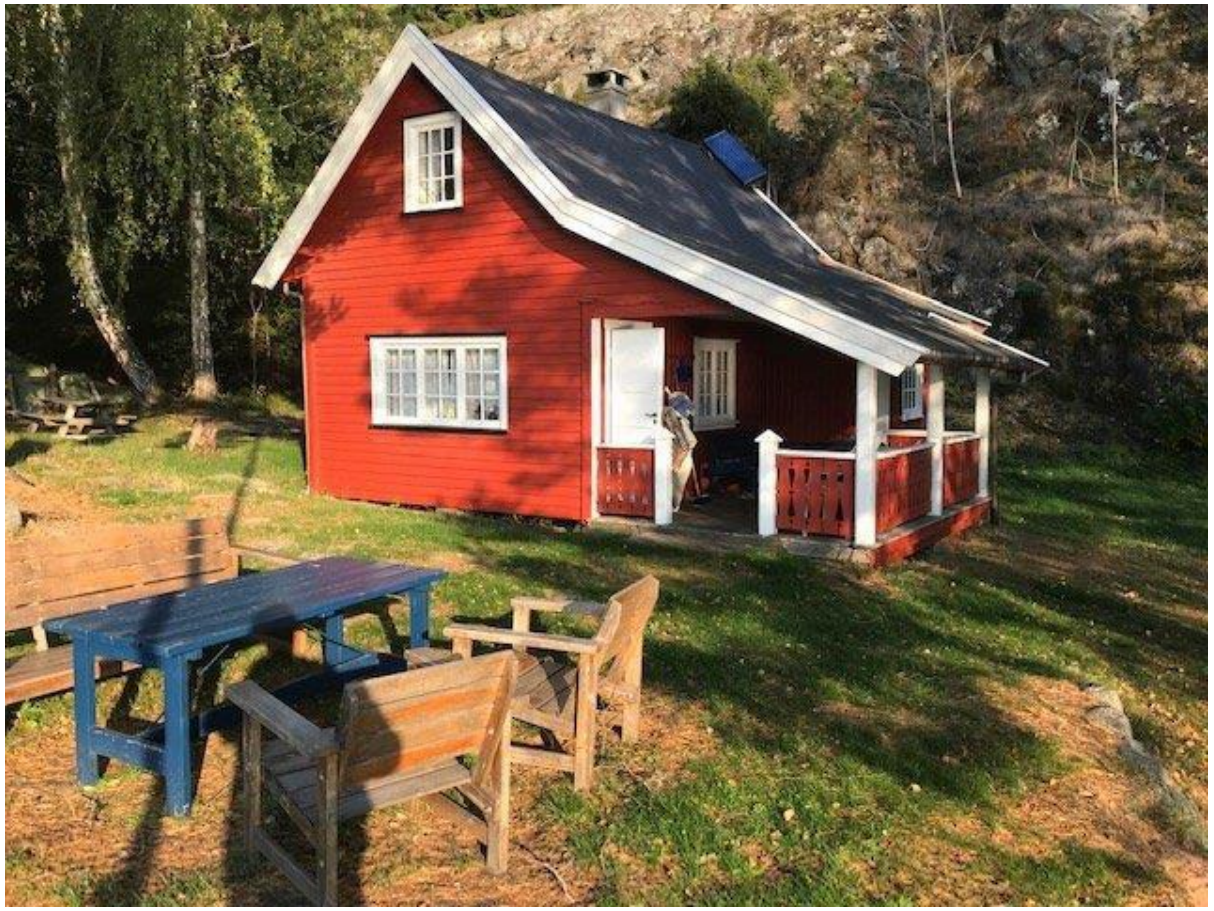
SANDEFJORD KOMMUNE

Sentrums-formål



Fritidsboliger

- Ca. 3000 hytter
- Noe fortettingspotensiale
- Ingen nye hyttefelt foreslås
- Dagens reserve er ca. 100 hytter



Bedriftshytte på Ravnø – Foto, Fagforbundet

SANDEFJORD KOMMUNE

Næring

- **1 300 daa ferdig regulert og realiserbar næringsreserve** på Borgeskogen, Sundland, Danebuåsen og Fokserød vest
- **1 860 daa uregulert næringsreserve**: Torp øst og Borgeskogen syd
- Potensiale for ca. 100 000 m2 BRA næring i og rundt Sandefjord sentrum
- Potensiale for ca. 11 000 m2 BRA næring i Andebu sentrum
- Potensiale for ca. 13 000 m2 BRA nøring i Stokke sentrum

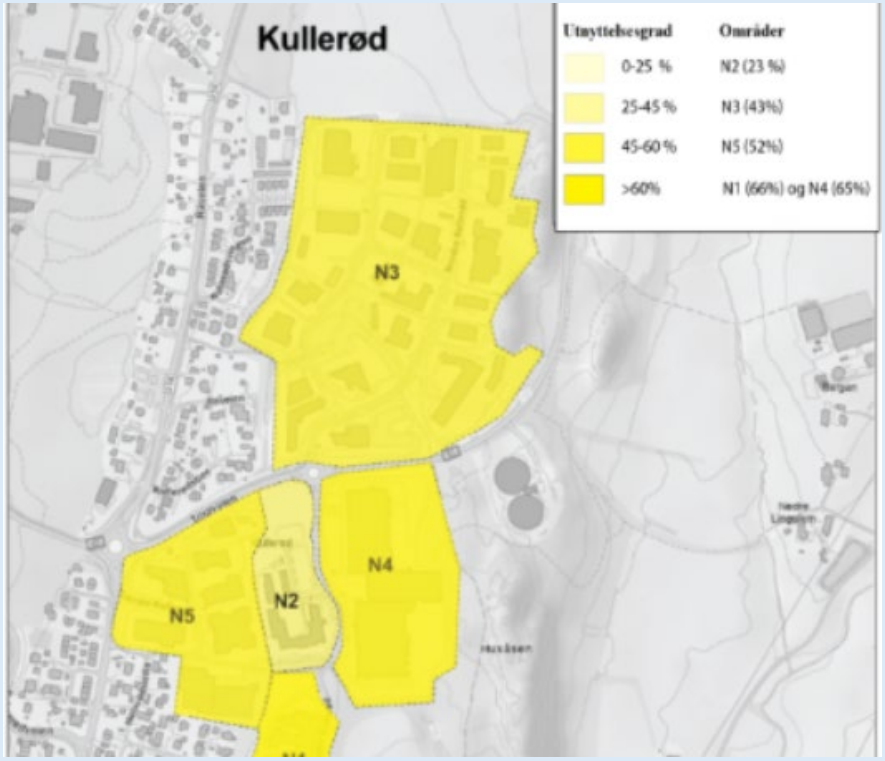


Nytt høytlager til Jotun på Danebu. Illustrasjon - Bulk

SANDEFJORD KOMMUNE

Næring forts.

- Grad av utnytting kartlagt
- 39-65% grad av utnytting, men ofte behov for manøvrering
- 50% vanligst i reg.planer, men ofte uten parkering
- 90% BYA inkl. parkering foreslås videreført. Kan være vanskelig å oppnå.

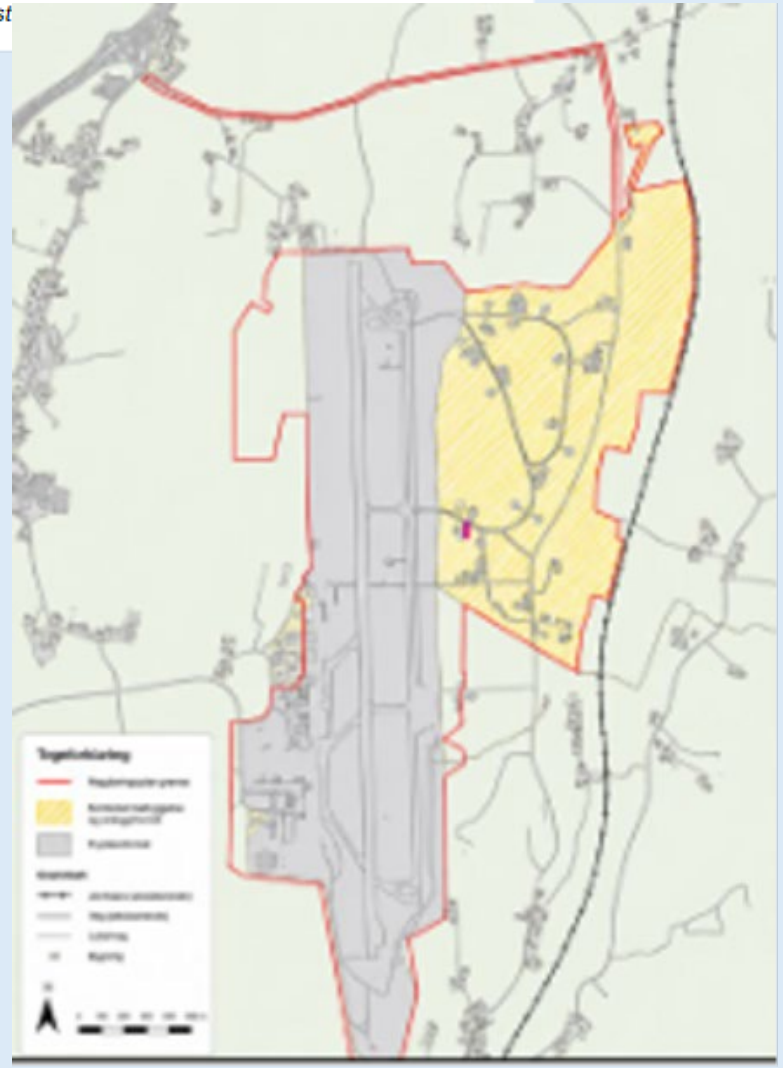


SANDEFJORD KOMMUNE

Næring og handel

- Møbler inn i retningsgivende definisjon av plasskrevende varer
- Plankrav for nye etb. Over 1000 BRA
- Inndeling i NÆ (industri/lager), BA (Ulike formål, reguleringsplan) og KBA (ulike formål, kommuneplan gjelder)
- Rent kontorformål fjernes på Fokserød nord
- Få arealendringer

Figur 11 Planområde for varslet omregulering av Torp øst



SANDEFJORD KOMMUNE

Offentlig/privat tjenesteyting

- Skole/barnehage:
  - Tomter ok i KPA. Justeringer uteareal Store Bergan
  - Vesterøy og Framnes omdisponeres til bolig
  - Ombygging Ormestad. Ringkollen og Vardenlia frigjøres?
- Helse/omsorg:
  - Sykehjem: Muligheter på Sørby, Haukerød og Soletunet
  - Samlokalisering av dagaktivitetstilbudet for personer med demenssykdom: Gamle skoler aktuelle + Breili og Fevang grusbane
  - Arbeids og aktivitetssenter Stokke og Andebu. Muligheter omtalt. Arealer ok.
  - Boliger for mennesker med nedsatt funksjonsevne: Muligheter omtalt. Vardenlia og Ringkollen?
- Andre omtalte tema: Brannstasjon, Nytt bibliotek/kulturskole og gravlund



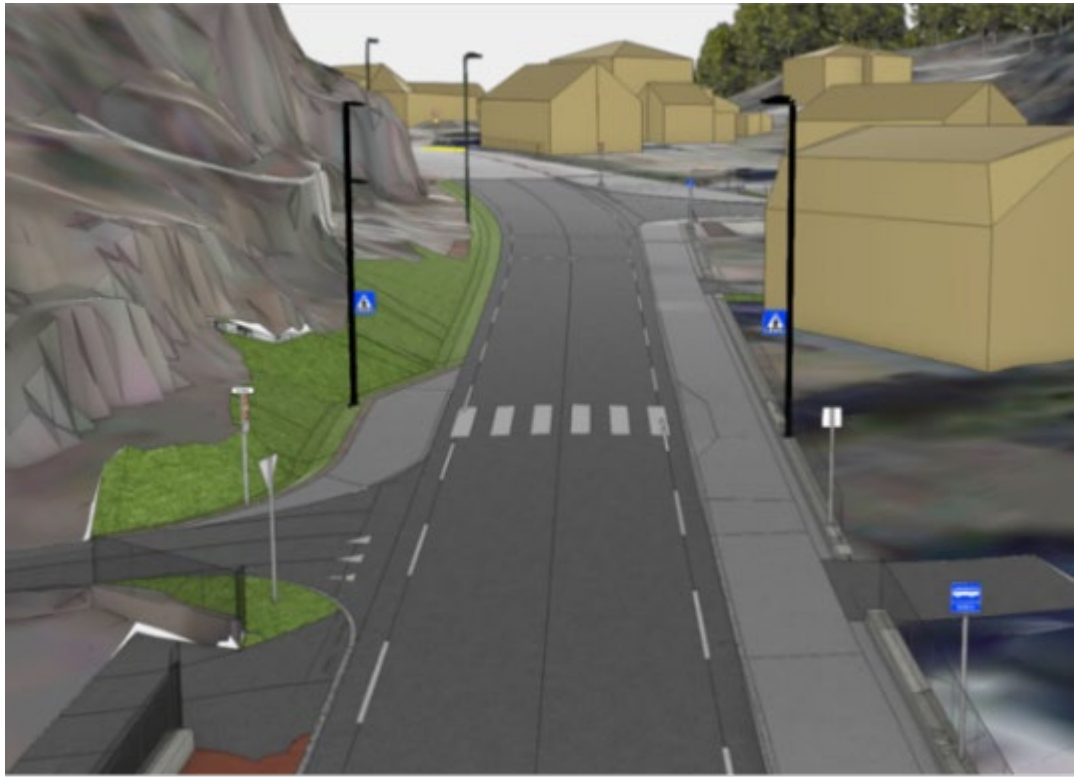


Nye Vesterøya skole: Foto Sandefjord kommune

Samferdsel og teknisk infrastruktur

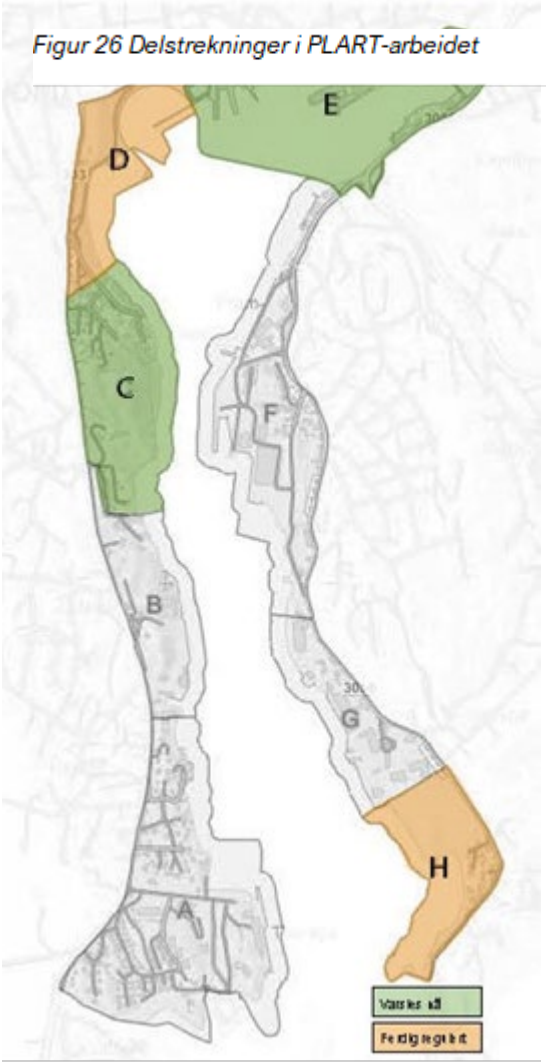
- Følge opp arbeidet med Bypakke Sandefjord og kommende handlingsprogram
- Fremtidige GS-anlegg
- Vurderinger og omtale knyttet til vei, jernbane, havn, lufthavn, kollektivknutepunkt, parkering og gatebruk
- Vannforsyning, avløp og rensing, overvannshåndtering, energiinfrastruktur og renseanlegg

Figur 18 Nytt fortau/GS-vei langs Haneholmveien. Kilde: Vestfold fylkeskommune/Asplan Viak (2025)



Grønnstruktur

- Ingen omdisponeringer av grønnstruktur ut over rettinger som følge av nylig vedtatte reg.planer
  - Flere omdisponeringer i tidl. Rulleringer: Kjørkåsen, Høgenhall, bydelspark Kamfjordkilen
- Mer grønnstruktur inn fordi arealer med stor/svært stor naturverdi omdisponeres til naturområder (mye LNF)
- Hensynssone naturmiljø, 20 meter rundt hvert formål for å sikre tilstrekkelige vurderinger i byggesaker.
- Strategi for kvalitet og gjennomføring av byrom videreføres. Muliggjør private bidrag ved fortetting

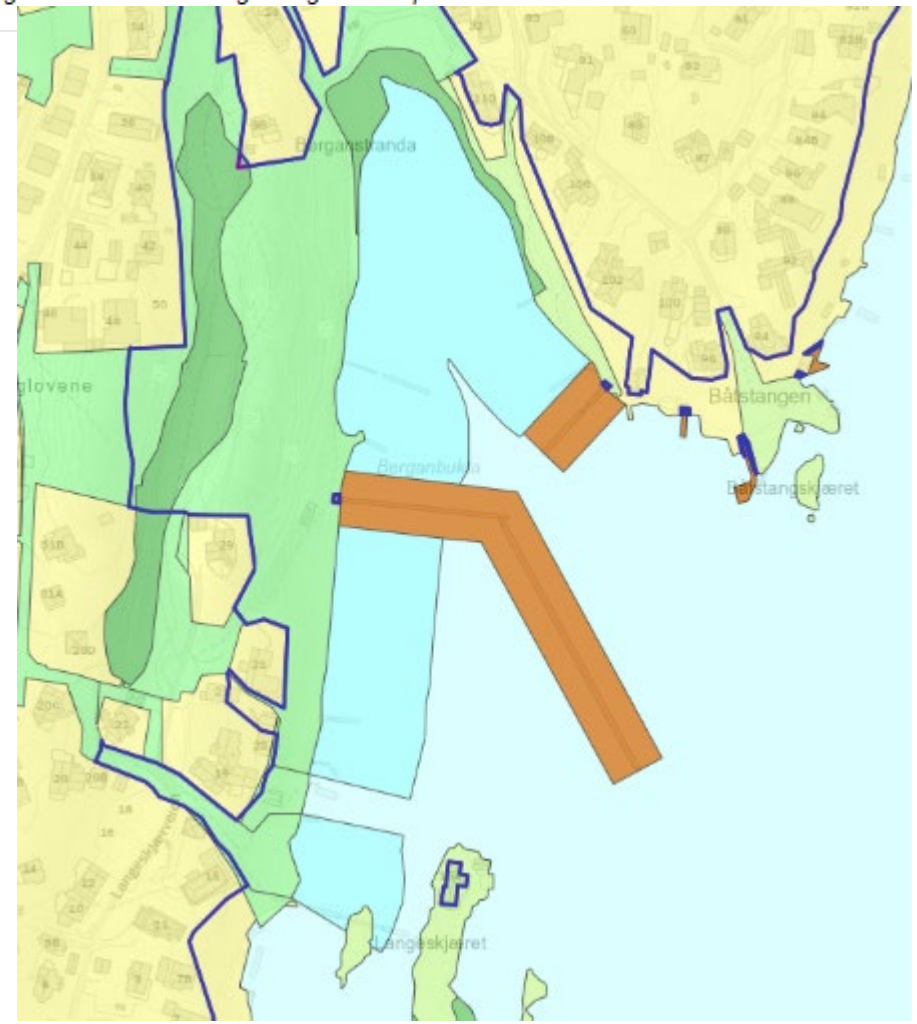


Figur 26 Delstrekninger i PLART-arbeidet

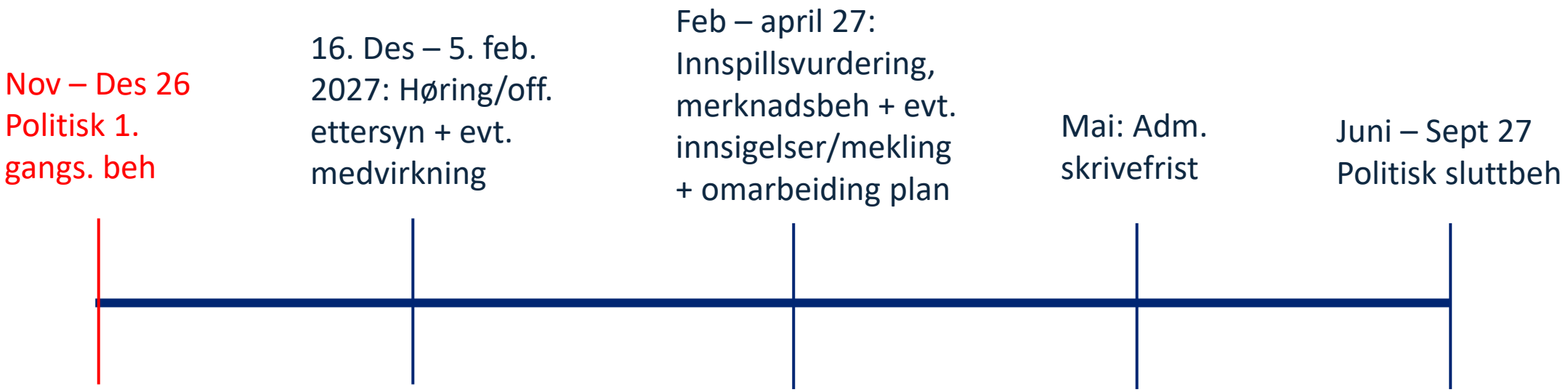
Øvrige tema

- Småbåthavner og småbåtanlegg
- Byggegrense mot sjø videreført i LNF (samordning). Kun mindre justeringer ellers
- Arealregnskap
- Omtale planvask
- Øvrige hensynssoner og faresoner: Få endringer, kun oppdaterte WMS-data
- Til slutt: Hvordan arealstrategier er fulgt opp + innspill til fremtidig HØP

Figur 33 Formålsendring i Berganbukta på Lofterød



Fremdriftsplan



- Høringsmøter i Andebu, Stokke og SFJ? 1 time kommuneplan + 1 time politisk debatt?
- Dialogmøter med utbyggere er avholdt. Nye møter på forespørsel.
- Prosessledende vedtak har er viktige for fremdriften. Evt. omarbeidinger i strid med prosessledende vedtak vil velte om på mye
- Plankartet: https://sandefjord.maps.arcgis.com/apps/instant/sidebar/index.html?appid=ab209a4be5b442dbb9920ab16251900e