



Arkiv: FE-233, FA-L10,
SA-HIST-14/2456
Arkivsak: 18/27119-7
Saksbehandler: Edle Vågen
Oxholm
Dato: 25.03.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
092/21	Hovedutvalg for miljø- og plansaker	12.05.2021
092/21	Formannskapet	18.05.2021

Fortettingsprosjekt del 2 - Rapport om fortetting innenfor gang- og sykkelbyen

Rådmannens innstilling:

1. Rapporten *Vurdering av delområders egnethet for fortetting med leilighetsbygg i gang- og sykkelbyen (fortettingssonen)* datert 16.04.2021 tas til orientering.
2. Rapporten anbefales benyttet som veiledningsmateriale i kommunens arbeid med reguleringsplaner og byggesaker.
3. Konklusjonene i rapporten søkes implementert i den kommende kommuneplanrulleringen.

Hovedutvalg for miljø- og plansaker behandlet saken 12.05.2021:

Behandling:

Cathrine Andersen, FRP, fremmet følgende forslag:

Områdene og konklusjonene på områdene T1, B1, B2, B3, B7 i rapporten søkes implementert i den kommende kommuneplanrulleringen.

Arild Theimann, AP, fremmet følgende forslag:

Konklusjonene i rapporten vurderes i arbeidet med kommende kommuneplanrulleringen.

Det ble votert punktvis over rådmannens innstilling pkt. 1 og 2:

Pkt. 1 - ble enstemmig vedtatt

Pkt. 2 - ble enstemmig vedtatt

Det ble votert over forslag til nytt pkt. 3, fremmet av Cathrine Andersen, FRP. Forslaget falt 11 mot 2 stemmer. Mindretallet besto av Andersen, FRP og Johansen, FRP.

Det ble votert over rådmannens innstilling pkt. 3 og forslag fremmet av Arild Theimann, AP. Forslag fremmet av Theimann, AP, ble enstemmig vedtatt.

MP- 092/21 Vedtak:

Hovedutvalg for miljø- og plansaker anbefaler at formannskapet fatter følgende vedtak:

1. Rapporten *Vurdering av delområders egnethet for fortetting med leilighetsbygg i gang- og sykkelbyen (fortettingssonen)* datert 16.04.2021 tas til orientering.
2. Rapporten anbefales benyttet som veiledningsmateriale i kommunens arbeid med reguleringsplaner og byggesaker.
3. Konklusjonene i rapporten vurderes i arbeidet med kommende kommuneplanrulleringen.

SAKSUTREDNING

Behandling

Saken behandles av hovedutvalget for miljø- og plansaker som innstiller til formannskapet som fatter endelig vedtak i saken.

Saksopplysninger

Bakgrunn

Formannskapet vedtok 19.03.2019 (saksnr. 068/18) at det skal utarbeides en rapport eller veileder for områdene i nærhet til Sandefjord sentrum. Det ble utlyst en begrenset tilbudskonkurranse for konsulentbistand for geografisk kartlegging og analyse av delområder med veiledning for disse for fortetting med leilighetsbygg innenfor fortettingssonen. Rambøll ble valgt som leverandør, og leverte en rapport med analyseområder og en generell veileder for fortetting i april 2020. Kommunen så behov for å jobbe videre med temaet, og har utarbeidet rapporten *Vurdering av delområders egnethet for fortetting med leilighetsbygg i gang- og sykkelbyen (fortettingssonen)*. Utkast til rapporten var til behandling i hovedutvalget for miljø- og plansaker 25.11.2020 (sak nr. 223/20), og det ble fattet følgende vedtak:

«Rapporten *Vurdering av delområders egnethet for fortetting med leilighetsbygg i gang- og sykkelbyen (fortettingssonen)*, tas til orientering.

- Hovedutvalget for miljø- og plansaker stiller seg bak hoveddrammene i rådmannens forslag til rapport, og ber rådmannen sende rapporten på medvirkningsrunde.
- Rapporten skal til ny politisk behandling etter fullført medvirkning.»

Rapporten har etter dette vært på medvirkningsrunde. I det følgende redegjøres det for innspill mottatt under medvirkningsrunden, og endringer gjort i rapporten.

Prosjektets fokus og mål

Prosjektet har fokusert på fortetting med leilighetsbygg, definert som enkeltbygg med 6 eller flere boenheter. Geografisk avgrensning er gang- og sykkelbyen (fortettingssonen) rundt

Sandefjord sentrum.

Målsetningen har vært økt kunnskap om hvilke områder nær Sandefjord sentrum som egner seg for fortetting med leilighetsbygg, og hvilke områder som ikke egner seg for en slik fortetting. Videre er det et ønske om større forutsigbarhet overfor både utbyggere og innbyggere. Dette gjelder både hvor i byen det kan åpnes opp for fortetting med større leilighetsbygg, og hvilke vurderinger som vil bli lagt til grunn ved denne typen utbygging.

Resultatet er ikke et planarbeid etter plan- og bygningsloven, men er tenkt å bli benyttet som underlag/veiledningsmateriale i kommunens arbeid med reguleringsplaner og større byggesaker, samt kommende kommuneplanrullering. Rapporten vil altså ikke bli juridisk bindende, og dermed kan den for eksempel ikke benyttes som avslagshjemmel ved byggesaksbehandling. Dersom deler av rapporten innarbeides i ny kommuneplan, må det ut på høring i den forbindelse.

Medvirkningsrunde

I november 2019 ble det i samarbeid med Rambøll avholdt et medvirkningsmøte hvor arkitekt-, eiendomsutviklingsfirmaer og foreninger deltok. Rambølls rapport ble i mai 2020 sendt til de inviterte til medvirkningsmøtet for deres tilbakemelding, og innspillene har kommunen tatt med i det videre arbeidet.

Kommunens rapport har vært sendt til de samme som mottok Rambølls rapport for å høre deres vurdering. Spesielt ble det bedt om tilbakemelding på realismen i transformasjonsområdene og de blå områdene som pekes på som særlig egnet for fortetting med større leilighetsbygg, om enkeltområder bør kategoriseres annerledes enn det som er foreslått i rapporten, samt om rapporten vil kunne bidra til større forutsigbarhet hva gjelder fortetting med større leilighetsbygg – for både utbyggere og innbyggerne for øvrig.

Rapporten har også vært tema på Sandefjord planforum, arrangert av kommunen 04.02.2021 for eiendomsutviklere, plankonsulenter, eiendomsmeglere og interesseorganisasjoner innen by- og stedsutvikling. Kommunen presenterte her hovedtrekkene fra rapporten og tilbakemeldingene mottatt under medvirkningsrunden.

Mottatte innspill

Under medvirkningsrunden (02.12.2020 – 08.01.2021) kom det inn uttalelser fra to interesseorganisasjoner/foreninger og et fellesinnspill fra to eiendomsutviklerfirmaer.

I innspillet fra Sandefjord Byforum blir det pekt på mulighetene for bedre utnyttelse av store gårdsrom i sentrumskjernen, som i dag benyttes til parkering eller lagring. Behovet for fortetting utenfor bykjernen må ses i sammenheng med det som kan oppnås gjennom utnyttelse av boligpotensialet i bysentrum. Vedlagt innspillet er bilder av konkrete eiendommer i sentrum som kan egne seg for fortetting. Videre vises det til erfaringer fra andre byer i Norge, hvor det ofte oppstår konflikter når det oppføres leilighetsbygg i etablerte villaområder, som bryter med nabolagets karakter, som ulik størrelse, arkitektur og endret trafikkmønster. Det anmodes derfor om at de blå områdene revurderes for å avverge konfliktfylte utbygginger som i tillegg gir varig forringelse av områdets helhetlige egenart.

Foreningen Gamle Sandefjord håper rapporten vil bli aktivt brukt i utbyggingsprosjekter fremover. Kategoriseringen av foreslåtte områder anses å være bra, og det er positivt for alle parter med forutsigbarhet. Det understrekes at det er viktig at ny utbygging ikke dominerer og overskygger, men tilpasser seg eksisterende bebyggelse i omkringliggende område. Samt at nye boliger tilpasses alle aldersgrupper.

Eiendomsutviklerfirmaene Hjertnes Eiendom AS og Kollen Bolig AS oppgir at enkelte av de blå områdene anses som mindre attraktive å fortette med større leilighetsbygg, og at utviklingspotensialet innenfor disse områdene trolig er noe mindre enn det rapporten legger opp til. Dette av flere årsaker, som for eksempel beliggenhet, solforhold, støyforhold og

grunnforhold. Det presiseres derfor at det må legges til rette for høy tomteutnyttelse for at det kan bygges lønnsomme prosjekter. I innspillet er det videre foreslått at området mellom dagens jernbane og Gokstadveien fra Sandar Herredshus til Nedre Gokstadvei, sammen med begge sider av Prestegårdsveien legges til som nytt blått område. Det er oppgitt at dette området lettere kan la seg utvikle enn flere av de blå områdene foreslått av kommunen. Forslaget inkluderer deler av dagens jernbanetrasé, som kan bli en gang-/sykkelvei/turvei gjennom området fra den nye togstasjonen til Hasle og eventuelt videre mot Unneberg. Sammen med innspillet følger kart hvor foreslåtte område er tegnet inn. Det bes om at rapporten presiserer tydeligere at det også innenfor de oransje områdene kan la seg gjøre å oppføre godt tilpassede leilighetsbygg. Videre bemerkes det at det lages mange planer for Sandefjord. En samordning av planene eller en tydeliggjøring av hvilken prioritetsrekkefølge disse skal ha blir derfor viktig.

Endringer foretatt i rapporten

Som følge av innspill mottatt under medvirkningsrunden er det gjort følgende endringer i rapporten:

- Kapittel 4 om medvirkning er oppdatert.
- Det er lagt til to nye områder ansett som egnet for fortetting med leilighetsbygg (Gokstadveien (B7) og Prestegårdsveien (B8)). Dette har resultert i to nye kapitler – kapittel 6.3.7 og 6.3.8.
- Tabell med oversikt over estimert fortettingspotensial innenfor blå og transformasjonsområder i kapittel 7 er oppdatert.

I tillegg er det gjort disse endringene:

- Tilføydd/revidert informasjon om støyforhold og grunnforhold for samtlige av de blå områdene.
- Tilføydd for B2 (kapittel 6.3.2) at det per i dag er en 30 meters byggeforbudssone langs jernbanelinjen.
- Lagt til informasjon om vurdering av utnyttelsesgrad for områder utenfor fortettingssonen i kapittel 6.3.9.

Økonomiske konsekvenser for Sandefjord kommune

Rapporten gir anbefalinger for arbeidet med fortetting med leilighetsbygg nær Sandefjord by, men innebærer ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Konsekvenser for barn og unge

Hensynet til barn og unge og spesielt tilgang til rekreasjonsområder er et viktig hensyn i fortettingssaker. Rapporten fremhever verdien av gode uteoppholdsarealer og grønnstruktur. Fortettingsprosjekter må tilby sine beboere utearealer med kvalitet, som er egnet for barns lek.

Rådmannens vurdering

I det følgende vil rådmannen kommentere innspillene mottatt under medvirkningsrunden, redegjort for over.

Hovedhensikten med rapporten har vært å se på hvilke områder innenfor gang- og sykkelbyen (fortettingssonen) rundt Sandefjord sentrum, som kan egne seg for fortetting med større leilighetsbygg, og hvilke som ikke gjør det. Avgrensningen av fortettingssonen er fastsatt i gjeldende kommuneplan. Det har således ikke vært en del av prosjektet å analysere arealene innenfor sentrumssonen. Når det er sagt, så er det helt klart at dette må ses i sammenheng. Og slik situasjonen er per i dag, har vi tid til å vente på at den største utbyggingen av større leilighetsbygg skjer i transformasjonsområdene som ligger nær sentrum, de utpekte blå områdene, og ved større utbyggingsprosjekter i sentrum. Det kan også nevnes at det i forbindelse med pågående arbeid med byutviklingsplan for Sandefjord

sentrum (temaplan), jobbes med å utarbeide en analyse av sentrumskvartalene. Her analyseres blant annet utnyttelsen av sentrumskvartalene, og det innhentes opplysninger om hva eiendomsaktører i sentrum tenker om fremtidige prosjekter.

Det er mange utfordringer knyttet til nettopp fortetting med leilighetsbygg i etablerte boligområder, og det er ikke til å komme utenom at slike fortettingsprosjekter kan være konfliktfylte. Dette er også noe av bakgrunnen for arbeidet som er gjort i forbindelse med denne rapporten. Ikke minst er det et ønske om større forutsigbarhet rundt hvor og hvordan det fortettes med leilighetsbygg. Videre er det viktig å huske på at det også er en rekke fordeler knyttet til sentrumsnær fortetting, som økt bruk av sykkel, gange og kollektivtrafikk, samt sosial bærekraft med større boligmangfold, slik det er vist til innledningsvis i rapporten. Og større utbyggingsprosjekter kan bidra til forbedringer i områdene de oppføres i, i form av for eksempel oppgraderte lekearealer, turtraseer, veier og fortau. Nye bygg i seg selv kan også bidra til en kvalitetsheving, dersom man får til samspillet med omgivelsene på en god måte.

Det er komplekse forhold som ligger til grunn når attraktiviteten ved ulike områder skal vurderes i fortettingssammenheng. Herunder vil forhold knyttet til trafikk, veinett, støy, grunnforhold, sol- og vind, være blant flere faktorer som virker inn. Dette legger føringer for hva som kan bygges, grad av utnyttelse, og hvilke krav som vil bli stilt, og slik også påvirke kostnadene knyttet til utbyggingsprosjekter. Dette gjelder enten en ønsker å bygge innenfor foreslåtte blå områder, eller andre steder. Lokale forhold og tåleevne må altså vurderes konkret for hvert enkelt utbyggingsprosjekt. Rådmannen ønsker å presisere at det vil bli stilt krav om gode prosjekter som klarer å ivareta omgivelsene.

Hva gjelder estimert fortettingspotensial oppgitt for de blå områdene, presiseres det at dette kun er grove estimat. Tallene vil kunne være noe høyere for enkelte områder, og lavere for andre, ut fra hva slags type utbyggingsprosjekter som vil bli aktuelle innenfor de ulike områdene. Selv om de blå områdene pekes på som egnet for fortetting med leilighetsbygg med flere enn seks boenheter, er det ikke gitt at de største utbyggingsprosjektene skal skje her. Det må som nevnt over gjøres konkrete vurderinger i hvert enkelt tilfelle, og de største prosjektene vil sannsynligvis høre hjemme i transformasjonsområdene og i sentrum.

Rådmannen har vurdert innspillet om at området mellom dagens jernbane og Gokstadveien fra Sandar Herredshus til Nedre Gokstadvei, og området langs Prestegårdsveien, er særlig egnet for fortetting med større leilighetsbygg. Etter nærmere analyse har vi kommet frem til at store deler av foreslåtte område kan legges til som blått område. Justering av områdeavgrensning har resultert i en inndeling i to separate delområder, B7 – Gokstadveien, og B8 – Prestegårdsveien. Langs Gokstadveien (B7) er eiendommene som er en del av Sandar kulturmiljø med Sandar Herredshus, ikke tatt med. Dette er en del av et nasjonalt viktig kulturmiljø, og egner seg derfor ikke som blått område. For den delen som ligger langs Prestegårdsveien (B8), er eiendommene øst for veien som ligger sør for Prestegårdsveien 2 og 2B ikke tatt med. Disse ligger eksponert til, uten samme grad av skrånende terreng og åsside i bakkant, slik tilfellet er for Prestegårdsveien 2 og 2B, og eiendommene vest for Prestegårdsveien. I tillegg er det her innslag av større hager med store trær og synlig berg i dagen, som utgjør en viktig del av grønnstrukturen i denne delen av området. De nye områdene B7 og B8 omtales nærmere i kapittel 6.3 i rapporten.

Hva gjelder presisering av at det også innenfor de oransje områdene (områder mindre egnet for fortetting med leilighetsbygg) kan la seg gjøre å bygge leilighetsbygg, vises det til at det i kapittel 6.4 er påpekt at det ikke utelukkes fortetting med større leilighetsbygg innenfor disse områdene, men at det der dette kan være aktuelt bør stilles ekstra strenge krav.

Rådmannen er enig i at det kan bli uoversiktlig med mange planer å forholde seg til for regulerings- og byggesaker. En mulig samordning og tydeliggjøring av hvordan de ulike planene skal benyttes, er noe rådmannen tar med seg. Ikke minst vil det bli aktuelt å se på dette i forbindelse med neste kommuneplanrullering.

Konklusjon

Under medvirkningsrunden mottok kommunen flere nyttige kommentarer og innspill til fortettingsrapporten. Noen av innspillene har medført endringer i rapporten. Rådmannen har også sett behov for å gjøre enkelte andre mindre tilføyinger og justeringer i innholdet siden sist rapporten var til politisk behandling.

Gode styringsdokumenter er viktig for å oppnå forutsigbarhet, og arbeidet som er gjort i forbindelse med dette prosjektet er med på å danne et godt grunnlag for å oppnå dette. Rapporten *Vurdering av delområders egnethet for fortetting med leilighetsbygg i gang- og sykkelbyen (fortettingssonen)* inneholder faglige, retningsgivende anbefalinger.

Rapporten anbefales benyttet som veiledningsmateriale i kommunens arbeid med reguleringsplaner og større byggesaker. Videre anbefales det at arbeidet med fortettingsrapporten søkes implementert i den kommende kommuneplanrulleringen.

Vedlegg i saken:

Oppsummeringskart

Rapport - Fortettingsprosjekt del 2

Uttalelse fra Sandefjord Byforum

Vedlegg til uttalelse fra Sandefjord Byforum

Uttalelse fra Foreningen Gamle Sandefjord

Uttalelse fra Hjertnes Eiendom AS og Kollen Bolig AS

Vedlegg til uttalelse fra Hjertnes Eiendom AS og Kollen Bolig AS