



SANDEFJORD
KOMMUNE

RAPPORT OM BOLIGUTVIKLING OG FORTETTINGSPOTENSIAL I ANDEBU SENTRUM

KOMMUNEPLANARBEIDET 2021/22



Foto: Eirik Agledal

Dato: 09.04.2022

INNHold

1.	Bakgrunn	2
2.	Tettstedet Andebu	2
	2.1 Hvor er sentrumskjernen i Andebu?	3
	2.2 Tetthet i eksisterende sentrumsbebyggelse i Andebu	6
3.	Fortettingssoner rundt Andebu sentrum	8
4.	Nyere og pågående prosjekter i/rundt Andebu sentrum	9
	4.1 Reguleringsplan Andebu Sentrumsområde sør	9
	4.2 Boligfortettingsprosjekter nord for sentrumskjernen	9
5.	Avgrensning sentrumsformål i ny kommuneplan	12
	5.1 Alternativ 0	12
	5.2 Alternativ 1	13
	5.3 Alternativ 2	13
	5.4 Alternativ 3	14
6.	Potensiale for fortetting, sentrumsutvikling og transformasjon i Andebu sentrum	14
7.	Anbefaling	16



1. BAKGRUNN

En viktig del av arbeidet med kommuneplanens arealdel for Sandefjord kommune, er å få god kunnskap om kommunens boligfeltreserve og forventninger om fortetting, i den kommende kommuneplanperioden (2023 – 2035). Kommunen skal planlegge for en boligutvikling som samsvarer med prognoser for forventet innbyggervekst og demografisk utvikling i planperioden. Sandefjord kommunes arealstrategi sier at kommunen gjennom arealplanlegging skal styrke eksisterende by- og tettsteder. I arealstrategiens stedshierarki er Sandefjord definert som by, og Stokke sentrum og Andebu sentrum definert som tettsteder.

Fortetting og transformasjon i eksisterende byer og tettsteder har vært tema i flere saker og rapporter i og rundt både Stokke og Sandefjord sentrum, og kommunens boligreserve er utformet med kunnskap om potensialet på disse to stedene. For Andebu sentrum er det nødvendig med mer kunnskap om fortetningspotensialet, for å få en bedre oversikt over sannsynlig utbygging i samsvar med ambisjonen om å styrke eksisterende tettsteder og arealpolitiske føringer om å løse vekstbehov gjennom fortetting og transformasjon.

Et økende antall og en økende andel eldre innbyggere med behov for egnede boliger og korte avstander til offentlige og kommersielle tjenester, samt stadig sterkere fokus på de negative konsekvensene av å omdisponere matjord og naturområder for å løse samfunnets behov er føringer for arealpolitikken når potensialet for fortetting og transformasjon i Andebu sentrum skal undersøkes.

2. TETTSTEDET ANDEBU

I Sandefjord kommunes stedsanalyse (2020) omtales tettstedet Andebu sentrum slik:

«Andebu sentrum har et stor tetthet av funksjoner i sentrum (se side 39). Dette gjør det trolig attraktivt å bo i sentralt i leilighet tett på sentrum, særlig for eldre mennesker.

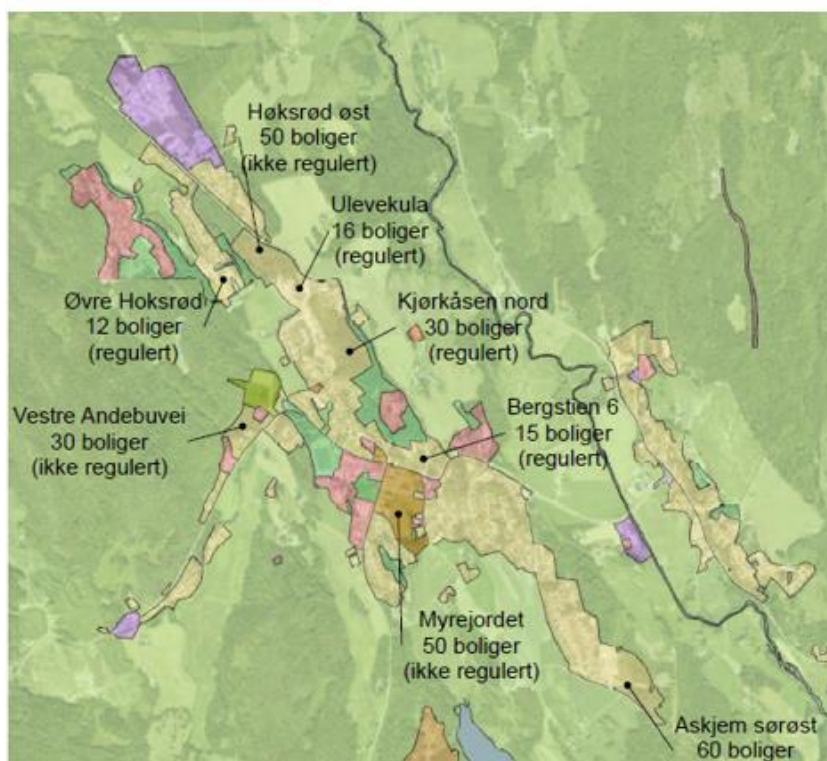
Samtidig er Andebu stedet med størst andel bygninger for bofellesskap. Så sent som i 2019 åpnet Møylandsenteret i sentrum, med 40 leiligheter.

Andebu har også fått flere nye leilighetsbygg i sentrum de siste 10-12 årene, samtidig mangler sentrum en tydelig bymessig struktur. I stedet domineres sentrum av store åpne parkeringsplasser og harde flater. Mangel på en tydelig struktur og byrom i menneskelig skala gjør at det kan være vanskelig å få øye på en klar stedsidentitet for Andebu sentrum. Nylig er det skjedd store, positive utviklinger rundt Herredshuset, med sentrumspark og aktivitetsområde. Denne utviklingen legger føringer for videre utvikling av handelssentrum, slik at Andebu sentrum har funksjoner og aktiviteter som er naturlig for et tettsted med et stort omland.»

I stedsanalysen er boligreserven for tettstedet Andebu gjennomgått (se kartillustrasjon og tabell).



PLANER



Figur 1 - Boligreserve, anslag fra stedsanalysen (Sandefjord kommune 2020)

Navn	Anslag boenheter	Reguleringsår
Høksrød øst	Ca.50	uregulert
Øvre Høksrød	12	2016
Ulivekula	16	2015
Kjørkåsen nord	30	2005
Vestre Andebuvei	30	uregulert
Bergstien 6	15	2019
Myhrejordet	50*	oppstart 2021
Askjem sørøst	60	2008
Sum	263	

Tabell 1 - Boligreserve, anslag fra stedsanalysen (Sandefjord kommune 2020)

*For Myhrejordet er anslaget for antall boenheter senere blitt oppjustert fra det som ble oppgitt i stedsanalysen (se kap. 6).

2.1 HVOR ER SENTRUMSKJERNEN I ANDEBU?

I stedsanalysen (2020) er tettstedet Andebu avgrenset som på illustrasjonen under (med hvit stiplet linje). Avgrensningen er gjort i samråd med nærmiljøutvalget, og kartet viser lokaliseringen av kirken (1), skolene (2) og Herredshuset (3). I arbeidet med avrensningen av

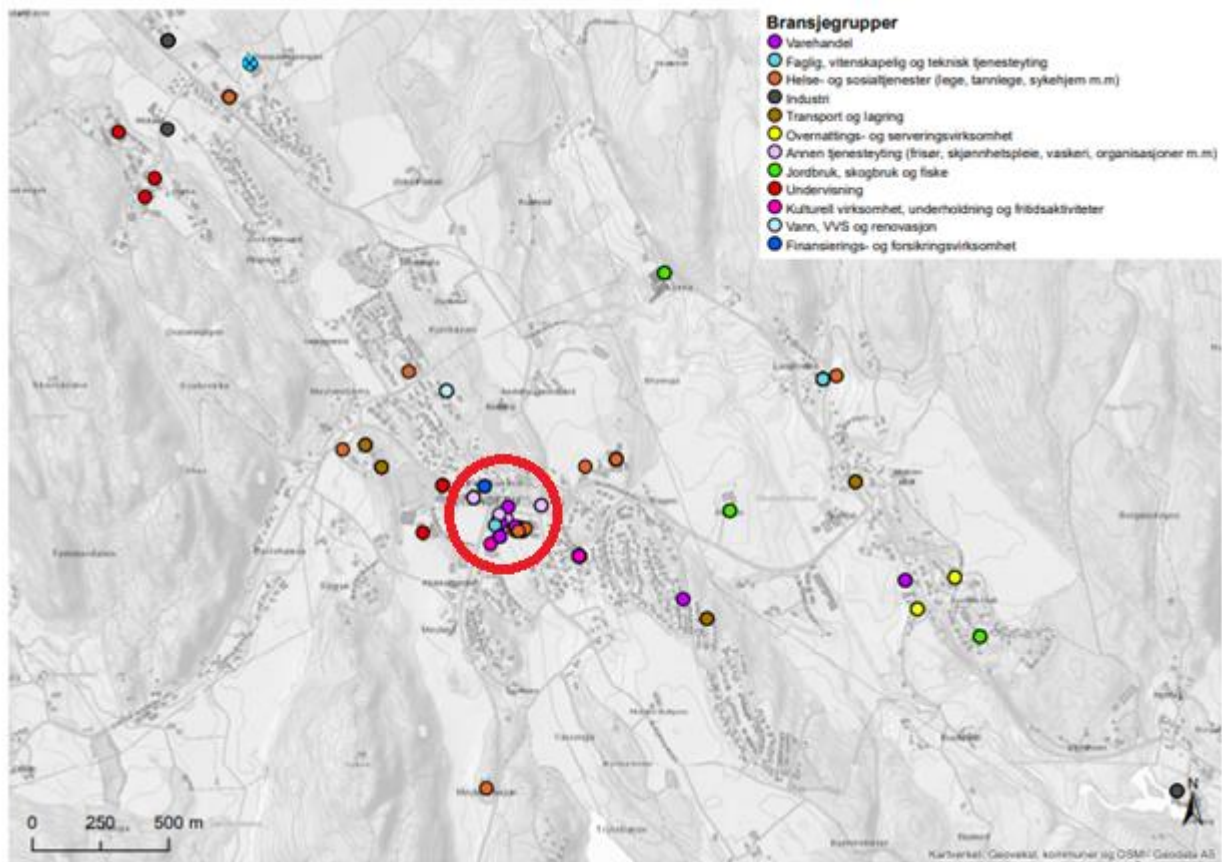
tettstedet Andebu, ble det tydelig at det ikke er entydig i lokalbefolkningen hvor Andebu begynner og slutter, og illustrasjonen under er derfor ingen objektiv «sannhet» om grensene for Andebu. Den hvite stiplede linjen på figur 2 viser en ytre avgrensning av Andebu sentrum.

Figur 2 - Andebu sentrum, avgrensning fra stedsanalysen



I vurderingen av potensialet for fortetting og transformasjon i Andebu sentrum bør det legges til grunn et område som er vesentlig mindre i utstrekning enn tettstedsavgrensningen i stedsanalysen, et område vi kan definere som «sentrumskjernen» i Andebu. Delvis fordi innbyggernes motivasjon for å ikke benytte bil til daglige gjøremål avtar med avstand, men også fordi størsteparten av tettstedet Andebu utenfor sentrumskjernen har en småhusstruktur som bør beholdes. Fortetting og transformasjon i Andebu sentrum bør først og fremst foregå på steder der avstand til servicetilbudet og kollektivknutepunktet er svært kort, både for å bygge opp om disse tilbudene og sikre småhusstrukturen i de øvrige delene av tettstedet, slik at denne bostedskvaliteten forblir en styrke for Andebu i fremtiden.

I stedsanalysen er det også vist lokaliseringen av en rekke typer private og offentlige tjenester i Andebu. Figur 3 viser at det er en konsentrasjon av funksjoner rundt krysset Kodalveien/Andebuveien/Vestre Andebuvei (markert med rød sirkel)



Figur 3 - Tjenestetilbud i Andebu, figur fra stedsanalysen

Det er dette området vi kan ta utgangspunkt i for å diskutere mer detaljert avgrensning av Andebus sentrumskerne, og hvilke arealer som bør avmerkes med sentrumsformål i kommende kommuneplankart. I gjeldende kommuneplan er det allerede avsatt et areal til sentrumsformål. Denne rapporten vurderer om avgrensningen er hensiktsmessig, eller om den bør endres.

2.2 TETTHET I EKSISTERENDE SENTRUMSBEBYGGELSE I ANDEBU

Eksempelområde 1: Andebu sentrum 24-28

Arealstørrelse	Kvadratmeter BRA	Andel bolig/annet	Antall boenheter	Overflate- parkerings- plasser	Tomteutnyttelse
8 dekar	Ca. 6500	45/55	31	82	81%

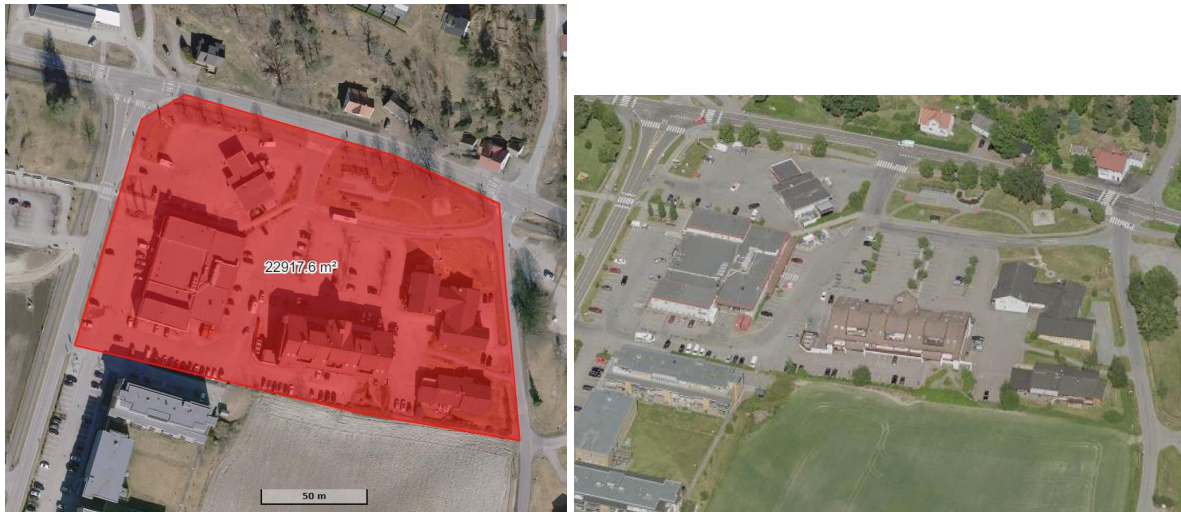


Figur 4 - Andebu sentrum, nr. 24 – 28, flyfoto

Andebu sentrum 24-28 er oppført i perioden 2007-2013, og er den nyeste delen av sentrum. Kvartalet består av forretninger, kontorer og leiligheter i tre bygg på henholdsvis tre og fire etasjer, et grønt uteområde samt overflateparkering for besøkende og underjordisk parkering for beboere. Kvartalet er på ca. 8 dekar og inneholder 31 leiligheter og ca. 800 m² andre formål (hovedsakelig kontor og forretning). I vurderingen av potensialet i Andebu sentrum for øvrig vil utnyttelsen i dette kvartalet være retningsgivende, for å vise potensialet med en tetthet som allerede er representert på stedet. I framtiden, med økt fokus på konsekvenser av naturtap og vern av dyrka mark kan forholdene ligge til rette for høyere tetthet i Andebu sentrum. Markedssituasjonen og utbyggingspress vil også ha betydning for hva slags utnyttelse kommunen kan akseptere eller ønske i en framtidig situasjon.

Eksempelområde 2: Andebus eldre sentrum

Arealstørrelse	Kvadratmeter BRA	Andel bolig/annet	Antall boenheter	Overflate- parkerings- plasser	Tomteutnyttelse
23 dekar	Ca. 8300	17/83	24	189	35%



Figur 5 - Andebus eldre sentrum, flyfoto

Bebyggelsen lenger nord i sentrum er noe eldre og oppført fra ca. 1970 til midten av 1990-tallet. Her er det to dagligvareforretninger, flere andre forretninger, kontorer, treningscenter, en bensinstasjon, en rutebilstasjon og en liten park. Det er også leiligheter i to av bygningene (til sammen 24 boenheter inklusive omsorgsleiligheter). Kvartalet er på ca. 23 dekar og har bebyggelse mellom 1 og 4 etasjer. Eiendommene fremstår som lavt utnyttet til å være beliggende i et definert sentrumsområde. Ingen av bygningene antas å ha kulturhistorisk verdi, men Andebu Varesenter lengst vest (bygget der blant annet Meny holder til) er i kulturhistorisk stedsanalyse for Andebu sentrum (Andebu kommune, 2014) pekt på som karakteristisk arkitektur for tiden rundt 1970. Parken ved rutebilstasjonen helt i nord regnes i denne sammenheng som ubebygget, men oppleves som et element med kvalitet i Andebu sentrum. Størrelsen på boligene innenfor eksempelområde 2 er mindre enn i eksempelområde 1.

Figur 6 - Området vest for Kodalveien, flyfoto

Området vest for Kodalveien

Mange av sentrumsfunksjonene i Andebu er offentlige funksjoner, og dette er særlig tydelig i området vest for Kodalveien og sør for Vestre Andebuvei. Her ligger barneskolen, ungdomsskolen og det nybygde Møylandsenteret (åpnet i 2019) med tilrettelagte leiligheter, dagsenter, fellesarealer og base for hjemmetjenesten. Videre finner vi idrettsanlegget til Andebu IL, Herredshuset – administrasjonsbygget i tidligere Andebu kommune og Andebuparken i dette området.

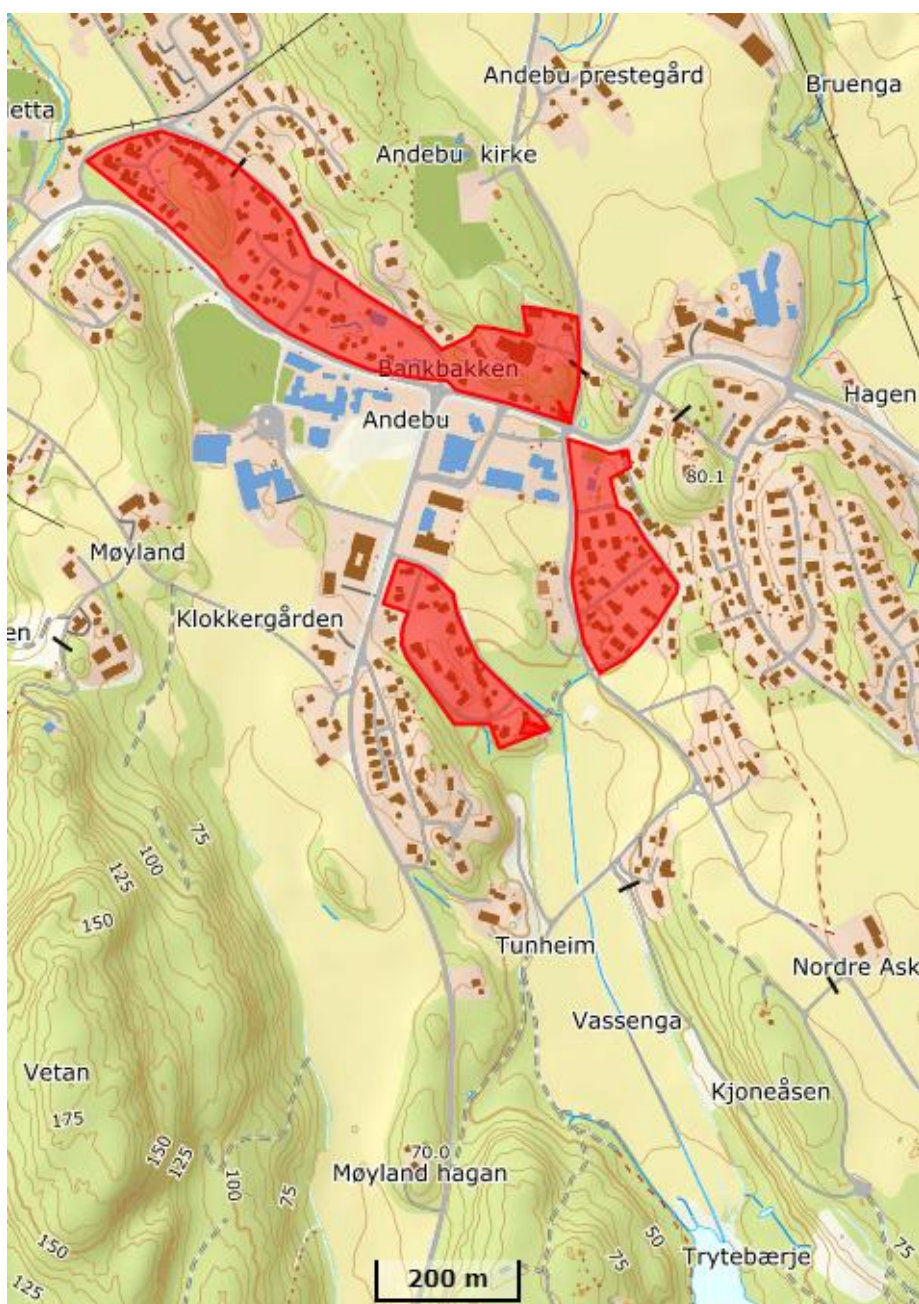


Konsentrasjonen av offentlige virksomheter i dette området viser at det offentlige tjenestetilbudet er viktig del av Andebu sentrum. Disse arealene bli viktige for å muliggjøre et utvikling i Andebu sentrum, men vurderes som mindre relevante i denne analysen, hvis hovedfokus er boligutvikling, fortetting og avgrensning av sentrumsformålet.

3. FORTETTINGSSONER RUNDT ANDEBU SENTRUM

I gjeldende arealdel er det satt av tre hensynssoner rundt Andebu sentrum, vist med rødt på kartet under (innenfor områdene ligger det arealer satt av til andre formål enn bolig, f.eks grønnstruktur. Bestemmelser om fortetting gjelder i praksis kun arealene satt av til boligformål i sonene). Fortettingsprosjekter i den sørvestligste sonen er ikke kjent per i dag, mens det i den sørøstre sonen (langs Askjemveien) er oppført noen mindre fortettingsprosjekter.

Fortettingssonene vurderes som hensiktsmessig avgrenset med tanke på avstand til sentrumskjernen, men kommunen har mottatt få planforslag innenfor disse områdene etter at de ble innført i 2019. Det bør derfor vurderes å gjøre områdene bedre kjent ovenfor utbyggere/ eiendomsutviklere.

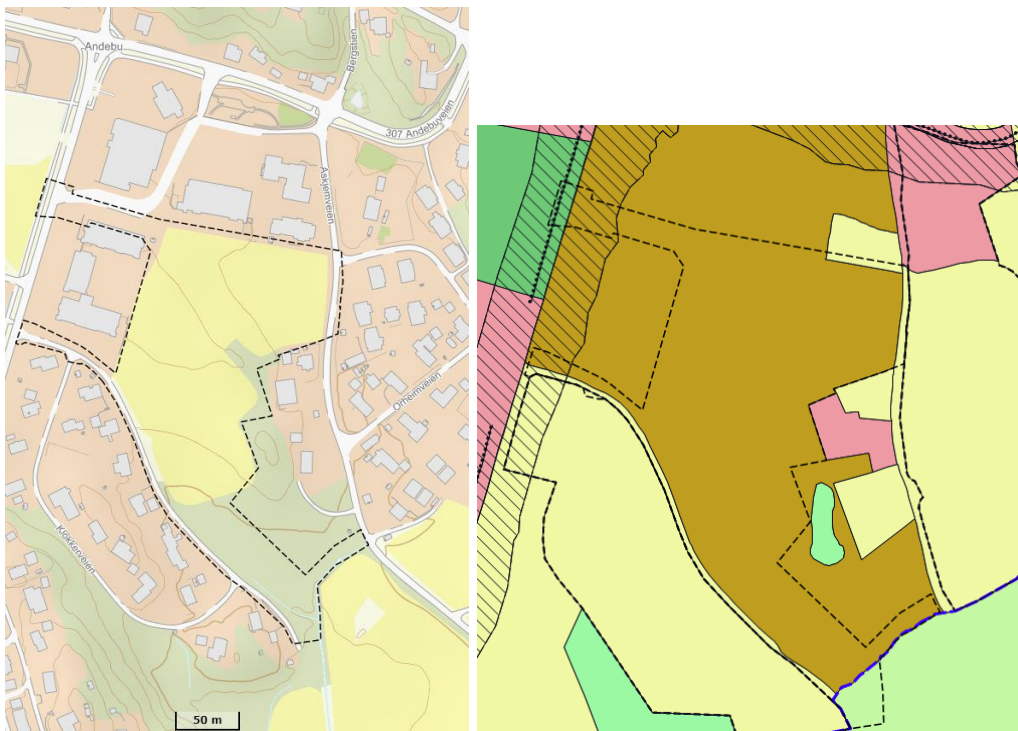


Figur 7 - Fortettingssoner i Andebu sentrum i gjeldende kommuneplan

4. NYERE OG PÅGÅENDE PROSJEKTER I/RUNDT ANDEBU SENTRUM

4.1 REGULERINGSPLAN ANDEBU SENTRUMSOMRÅDE SØR

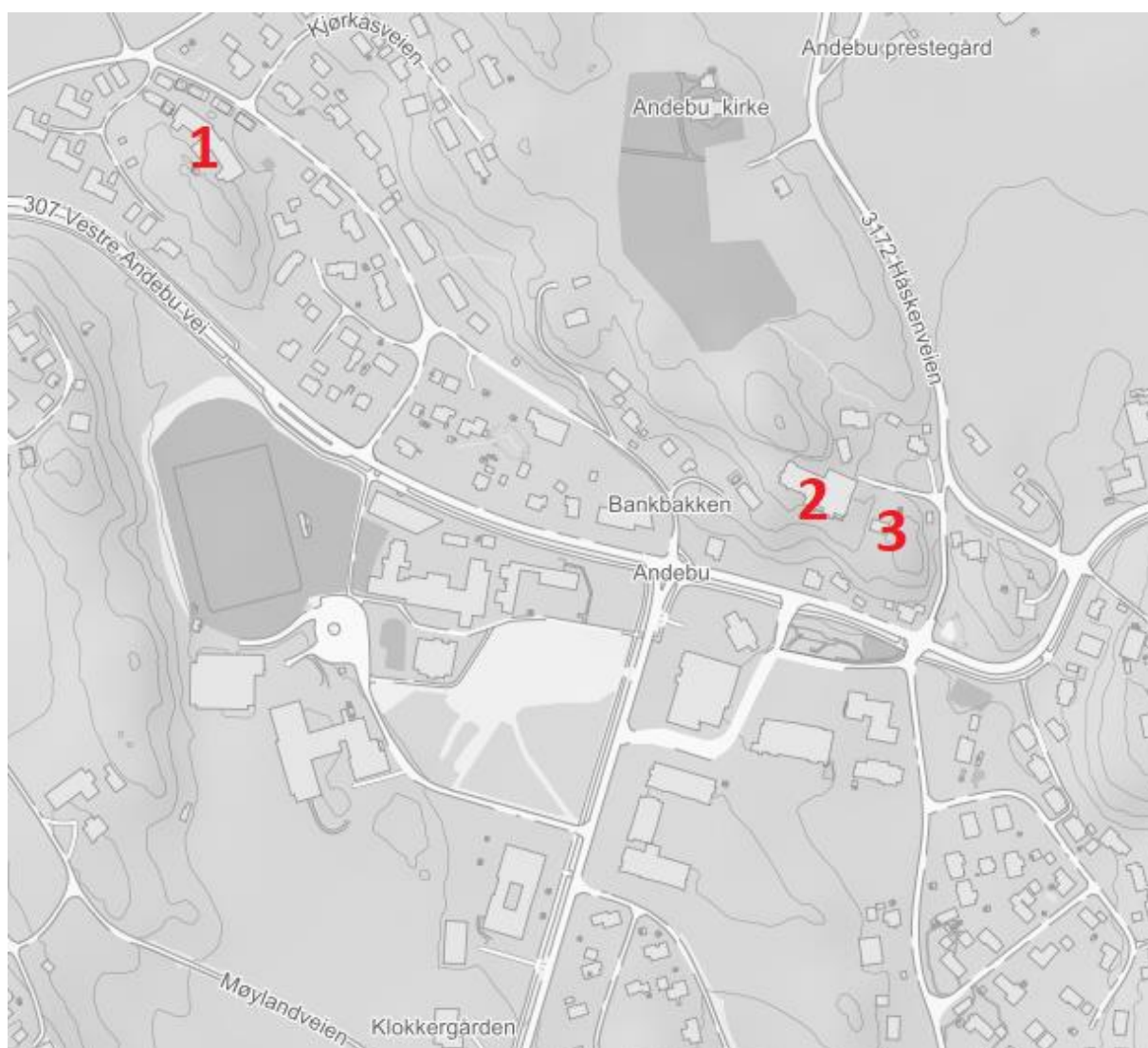
Kommunestyret behandlet 20.05.2021 en forespørselssak om igangsetting av reguleringsarbeid for Andebu sentrumsområde sør. Planområdet er avsatt til byggeformål i gjeldende kommuneplan (sentrumsformål), men ble fremmet for politisk behandling fordi det i stor grad består av dyrka mark. Vedtaket anbefalte oppstart av detaljregulering, og stadfestet dermed kommuneplanen, tross skjerpede lokalpolitiske jordvernambisjoner den senere tid. I vedtaket ble det imidlertid presisert føringer for matjordplan i forbindelse med reguleringsplanarbeidet, at området skal utvikles med en høy andel av sentrumsfunksjoner som forretning, kontor og tjenesteyting, og det skal innarbeides en trygg skolevei over området, fra Askjemveien til Sentrumsparken (Andebuparken). Det ble varslet oppstart av reguleringsarbeid juni 2021. Eierne av eiendommen gbnr 216/56 ønsket ikke å være med på reguleringen og denne eiendommen er derfor holdt utenfor planområdet





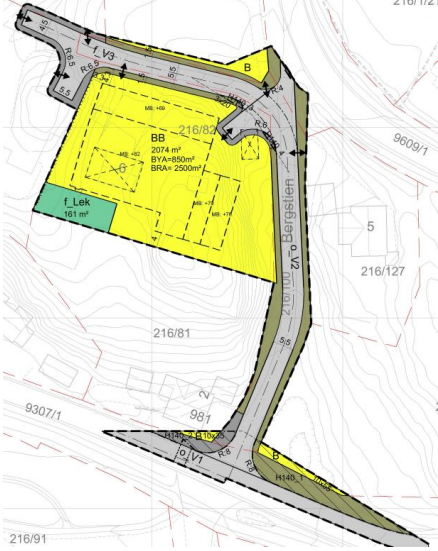
Figur 8 - Planområdet Andebu Sentrumsområde sør (stiplet avgrensning på kart og kommuneplan).

4.2 BOLIGFORTETTINGSPROSJEKTER NORD FOR SENTRUMSKJERNEN

De siste årene har det innenfor fortettingssonen nord for Andebu sentrum blitt oppført noen leilighetsbygg med høyere tetthet enn det som er vanlig. Her er tre eksempler fra de siste ti årene, der to er bygd og ett ganske nylig er regulert.



Figur 9 - Kart over fortetningsprosjekter nord for sentrumskjernen i Andebu.

1		<p><i>Skjeggstadveien 15: 21 leiligheter i 3-4 etasjer på ca. 4 dekar. Bygd ca. 2015.</i></p>
2		<p><i>Bergstien 8: 18 leiligheter i 3-4 etasjer på ca. 4 dekar. Bygd ca. 2010.</i></p>
3		<p><i>Bergstien 6: Reguleringsplan for opptil 17 boenheter på ca. 2,5 dekar. Vedtatt 2019, ikke utbygd per april 2022.</i></p>

Tabell 2 - Tre fortetningsprosjekter i Andebu



5. AVGRENSNING SENTRUMSFORMÅL I NY KOMMUNEPLAN

Sentrumsformålet på kommuneplannivå åpner for blandet arealbruk, i veilederen til kartforskriften beskrives det at formålet «*innbefatter forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og beverning, herunder nødvendige grøntareal til bebyggelsen*». Sentrumsformålet åpner altså for en rekke formål som normalt ikke er tillatt i ordinære boligområder (boligformål i arealedelen). I gjeldende kommuneplan for Sandefjord er det i tillegg gitt bestemmelser til sentrumsformålet (punkt 2.4) som blant annet medfører at det ikke tillates ny småhusbebyggelse på arealer med dette formålet og at bebyggelse og uteområder skal utformes med et helhetlig preg.

5.1 ALTERNATIV 0

Første alternativ er å videreføre den avgrensningen av sentrumsformålet (brun farge) som er satt i gjeldende kommuneplan.

Figur 10 - Alternativ 0 (dagens avgrensning)

Dagens sentrumsformål er ca. 65 dekar mellom Kodalveien i vest, Askjemveien i øst og Andebuveien i nord. I tillegg er ca. 3,5 dekar nordvest for krysset Andebuveien/Kodalveien (Andebu Sparebank) avsatt til sentrumsformål. Denne eiendommen ligger sentralt i Andebu sentrum, men henger ikke helt sammen med de øvrige delene som har sentrumsformål.



5.2 ALTERNATIV 1

Alternativet inkluderer området på nordsiden av Andebuveien i sentrumsformålet, for å muliggjøre en miljøgaterprofil i Andebuveien fram til krysset Andebuveien/Kodalveien. Området nord for Andebuveien inneholder imidlertid flere forskriftsfredede eiketrær, som gjør utviklingspotensialet her mindre enn det ellers kunne vært. Muligheten for å etablere gate langs denne delen av Andebuveien med noe mer bebyggelse og mulighet for flere funksjoner enn boliger ut mot gata bør likevel kunne utforskes gjennom en reguleringsplan for de aktuelle eiendommene nord for Andebuveien samlet.

Figur 11 - Alternativ 1 for avgrensning av sentrumsformålet



5.3 ALTERNATIV 2

Dette alternativet er som alternativ 0, unntatt gbnr. 216/56 i sørøst (ca. 6,5 daa).

Denne eiendommen ble etter eget ønske ikke medtatt i planavgrensningen for detaljregulering av Andebu sentrumsområde sør (se kapittel 4.1), og det anses ikke å være behov for ytterligere utvidelse av sentrum i denne retningen.

Figur 12 - Alternativ 2 for avgrensning av sentrumsformålet



5.4 ALTERNATIV 3

Alternativet er en kombinasjon av alternativ 1 og 2. Området på nordsiden av Andebuveien er lagt til, og gbnr. 216/56 i sørøst er tatt ut.

Figur 13 - Alternativ 3 for avgrensning av sentrumsformålet i Andebu



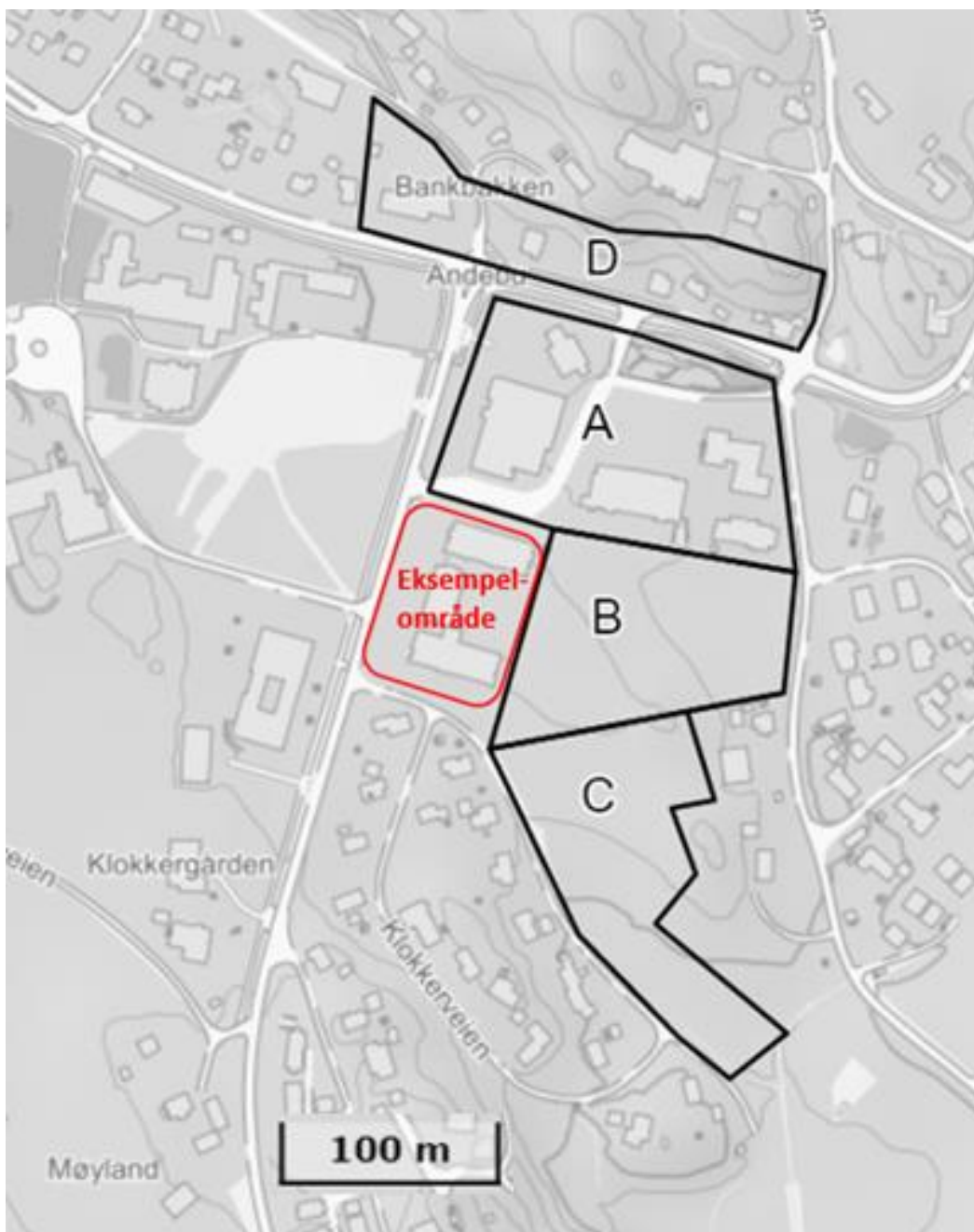
6. POTENSIALE FOR FORTETTING, SENTRUMSUTVIKLING OG TRANSFORMASJON I ANDEBU SENTRUM

Definisjon av fortetting og transformasjon kan variere noe ut fra sammenhengen begrepene er brukt i. Fortetting vil som regel være å øke utnyttelsen av et allerede bebyggt område, eksempelvis når en del av en eneboligtomt fradeles og bebygges med en eller flere boenheter (såkalt eplehagefortetting) i tillegg til den opprinnelige eneboligen, som forblir stående. I begrepet transformasjon ligger en mer total omforming av et område, for eksempel riving av eksisterende bygningsmasse og oppføring av ny, mer omfattende bebyggelse. Transformasjon innebærer ikke nødvendigvis riving, men kan også innebære helt ny bruk av gammel bebyggelse.

I denne rapporten er det først og fremst hensiktsmessig å identifisere potensialet for flere boliger og bygg til annen bruk på de omtalte arealene i Andebus sentrumskjeerne. Tettheten i de nyeste delene av Andebu sentrum (eksempelområde 1, jf. figur 14), er referanse for tettheten i nye prosjekter. Dette er et teoretisk potensial som er brukt for ikke å innføre en tetthet som er fremmed på stedet fra før. Det er gjennom detaljregulering og etterfølgende byggesaksbehandling av prosjektene at endelig utnyttelse blir konkretisert, men det er på kommuneplannivå hensiktsmessig med et anslag for hvor mye bebyggelse det er realistisk å

legge til grunn for fremtidige prognoser for veksten i Andebu sentrum. Dette vil for eksempel være nyttig for å beregne fremtidig folketall og behovet for nye byggeområder (boligfelt).

For å beregne potensialet for nye boenheter (og bygningsmasse til annen sentrumsbruk, f.eks forretninger og kontorer) i Andebu sentrum, er sentrumskjernen i det følgende delt inn i fire områder. Boligpotensialet er beregnet med utgangspunkt i lik utnyttelsesgrad som eksempelområde 1. For delområde A og B er det lagt til grunn samme boligandel som eksempelområdet (45%), mens delområde C er beregnet kun med boliger, i samsvar med anbefalingen i denne rapporten.



Figur 14 – Delområder Andebu sentrum, med utgangspunkt i alternativ 3 for avgrensning av sentrumsformålet.

Delområde	Antall dekar	Antall kvadratmeter BRA dersom delområdet gis samme utnyttelse som eksempelområde 1	Antall boenheter (gjennomsnitt 90 m ² BRA)	Boligandel
A	19	15000 m ²	75	Ca. 45 %
B	13	10000 m ²	50	Ca. 45 %
C	13	10000 m ²	110* (utnyttelse bør vurderes lavere, da området ligger i utkanten av sentrumskjernen)	100 %
D	12	Ikke anslått da støy og narturhensyn må utredes før utnyttelse kan anslås		Lavere enn ellers i sentrum for å sikre gateutforming

Tabell 3 - Beregnet boligpotensial for delområder anbefalt avsatt til sentrumsformål

Teoretisk fortettingspotensial i Andebus sentrumskjerne anslås til 235 boenheter. I delområde A er det per i dag 24 eksisterende boenheter som må trekkes fra for å beregne netto vekst i antall boenheter. Innenfor område D er det flere forskriftsfredede eiketrær. I tillegg er beliggenheten tett på Andebuveien støyutsatt, et forhold som også påvirker hvordan området kan planlegges og utnyttes. På grunn av disse hensynene er det ikke grunnlag for å estimere et antall boenheter i dette området nå. Som et utgangspunkt kan samlet fortettingspotensial for alle de skisserte delområdene anslås til ca. 200 - 250 boenheter. I tillegg kommer fortettingspotensialet i de tre utpekte områdene rundt sentrumskjernen (som er omtalt i kapittel 3).

7. ANBEFALING

Boligpotensialet i sentrumskjernen av Andebu sentrum, inkludert området nord for Andebuveien (delområde D), er i denne rapporten estimert til ca. 200 - 250 boenheter. Dette er et betydelig antall, og det er ikke sannsynlig at hele reserven vil realiseres innenfor én kommuneplanperiode. I tillegg tilkommer et betydelig fortettingspotensial i de tre utpekte områdene rundt sentrumskjernen (omtalt i kapittel 3), samt en eksisterende boligreserve på ca. 200 enheter i boligfelt rundt Andebu sentrum. Det anbefales derfor ikke å omdisponere store nye arealer til boligfeltutbygginger ved denne arealdelsrulleringen.

Den nylig oppstartede reguleringsprosessen for Andebu sentrumsområde sør kan bidra til å «strekke» sentrum mot syd. Sentrum strekkes da også i en retning uten kollektivtransport, og vekk fra de eksisterende sentrumsfunksjonene som dagligvarehandel, bibliotek, vinmonopol og apotek. Utbygging av Andebu sentrumsområde sør har signalisert at utbyggingen vil foregå trinnvis. Hele planområdet er avsatt til sentrumsformål, og kommunestyret har i sin behandling av saken krevd en høy andel av sentrumsfunksjoner. Det anbefales imidlertid at hovedvekten av sentrumsfunksjoner legges i den nordlige delen av området, som en naturlig utvidelse av eksisterende sentrum. Den søndre delen av planområdet bør utformes med høy tetthet, men

med hovedsakelig leilighetsbygg. Dette fordi utbygging med sentrumsfunksjoner i hele planområdet vil kunne bidra til å øke de interne avstandene i Andebu sentrum. Detaljene bør imidlertid tas i den pågående reguleringen av området. Sydøstre del av dette område (gbnr 216/56) foreslås tilbakeført fra sentrumsformål til boligformål ettersom eiendommen ikke er medtatt i planområdet for den omtalte reguleringen.

Det anbefales å utvide sentrumsformålet i Andebu til å omfatte området nord for Andebuveien (delområde D i rapporten) med hensynssone krav om felles planlegging for flere eiendommer på eiendommene, for å sikre felles avkjørsler, god gateutforming, bevaring av eiketrær og ens utformet bebyggelse. Sentrumsformålet i gjeldende plan inkluderer også Bankbakken 2 (Andebu Sparebank, gbnr. 216/86). Denne eiendommen bør beholde sitt sentrumsformål, men legges ikke inn i sone for felles planlegging.

Andebuveien utformes som gate med tosidig tilrettelegging for myke trafikanter. Kantstopp for buss og korttids kantparkering for kunder til de nærmeste virksomhetene er eksempler på andre elementer som kan gi gatepreg langs Andebuveien. Parkering over lengre tid bør ikke tilrettelegges mellom bebyggelsen og gaten, men plasseres andre steder i Andebu sentrum.

Fortau/gang- og sykkelveier anbefales innarbeidet i kommuneplanens arealdel for å sikre mer sammenhengende system i Andebus sentrum. Fra Andebuveien langs Håskeneveien fram til der det i gjeldende plan allerede er stiplet til Andebu kirke, og langs Askjemveien slik at de sentrumsnære boligområdene langs denne får trafiksikker gangadkomst til sentrum. I tillegg stiples det på nordsiden av Andebuveien gjennom sentrumskjernen, for å markere at denne delen skal opparbeides som gate.



Figur 15 - Forslagene markert på gråtonekart. Rødstiplede linjer viser fremtidige gang/sykkelanlegg. Område A foreslås endret fra byggeområde bolig til sentrumsformål og område B endres fra sentrumsområde til boligformål

I arbeidet med kommuneplanens arealdel, er det utarbeidet en dekningsanalyse for grønnstruktur. Det er viktig at eksisterende grønnstruktur i sentrumskjernen sikres for framtiden, spesielt i lys av at det planlegges for et økt antall boliger og virksomheter. Andebuparken kan fremheves spesielt i denne sammenhengen, selv om også andre grønne områder i sentrum har

betydning. Det er også viktig at det sikres gode gangforbindelser mellom sentrumskjernen og viktige rekreasjonsområder utenfor sentrumskjernen.

Områdene sør for Andebuveien bygd ut før 2000-tallet (delområde A i rapporten) forventes ikke modne for transformasjon med det første, det foreslås derfor ikke å legge hensynssone tilsvarende den nord for Andebuveien på dette området. Likevel kunne det med fordel blitt gjennomført et prosjekt som vurderte mulighetene for en bedre arrondering av området for å skape et hyggeligere byrom og mindre (eller mer ordnet) flateparkering.

Kort oppsummert anbefales følgende endringer innarbeidet i ny kommuneplan:

- Det er et betydelig potensiale for fortetting i Andebu sentrum, både innenfor sentrumsformålet og i de tre utpekte fortettingsområdene rundt sentrumskjernen, forutsatt en utnyttelse (3-4 etasjers bebyggelse) som i kvartalet Andebu sentrum 24 - 28. I tillegg er det en reserve (urealiserte utbygginger) på ca. 200 enheter rundt Andebu sentrum. Det anbefales ikke å omdisponere store nye arealer til boligfeltutbygginger ved denne arealdelsrulleringen.
- Fortettingssoner rundt Andebu sentrum i gjeldende kommuneplan videreføres.
- Sentrumsformålet i Andebu utvides til å medta området nord for Andebuveien (delområde D i rapporten) med hensynssone krav om felles planlegging (jf. plan- og bygningslovens § 11-8 bokstav e) for flere eiendommer på eiendommene, for å sikre felles avkjørsler, god gateutforming, bevaring av eiketrær og ens utformet bebyggelse.
- Eiendommen gbnr 216/56 foreslås tilbakeført til boligformål ettersom den ikke er medtatt i planområdet for reguleringsplan for «Andebu sentrumsområde sør»
- Fremtidig fortau/gang- og sykkelvei markeres på nordsiden av fv. 307 mellom Olleveien og Håskeneveien.
- Fremtidig gang- og sykkelvei markeres langs Askjemveien, fra Andebuveien til Askjemveien 42.
- Ved regulering av «Andebu sentrumsområde sør» bør hovedvekten av sentrumsfunksjoner legges i den nordlige delen av området. Den sydlige delen av planområdet bør utformes som boligområde med leilighetsbygg.



