SANDEFJORD SENTRUM

KONSEKVENSER AV ØKTE BYGGEHØYDER I SENTRUM
05.03.2015

dark
DARKARKITEKTER.NO

Foto som viser Sandefjord by og Sandefjordsfjorden

INNHOLD

07 BYEN I DAG - REGISTRERING OG ANALYSE
21 BYSTRATEGI - TIL GRUNN FOR HØYDEVURDERINGER
27 PRINSIPPER FOR ØKTE HØYDER - TESTING AV UTVALGTE KVARTALER
63 KONSEKVENSER FOR BYEN - SOL/SKYGGE STUDIER I GATER, BYROM OG PRIVATE UTEROM
75 TILPASSET SANDEFJORD - ANBEFALTE HØYDESTRATEGIER

Flyfoto som viser Sandefjord by, sett fra sjøen

BAKGRUNN

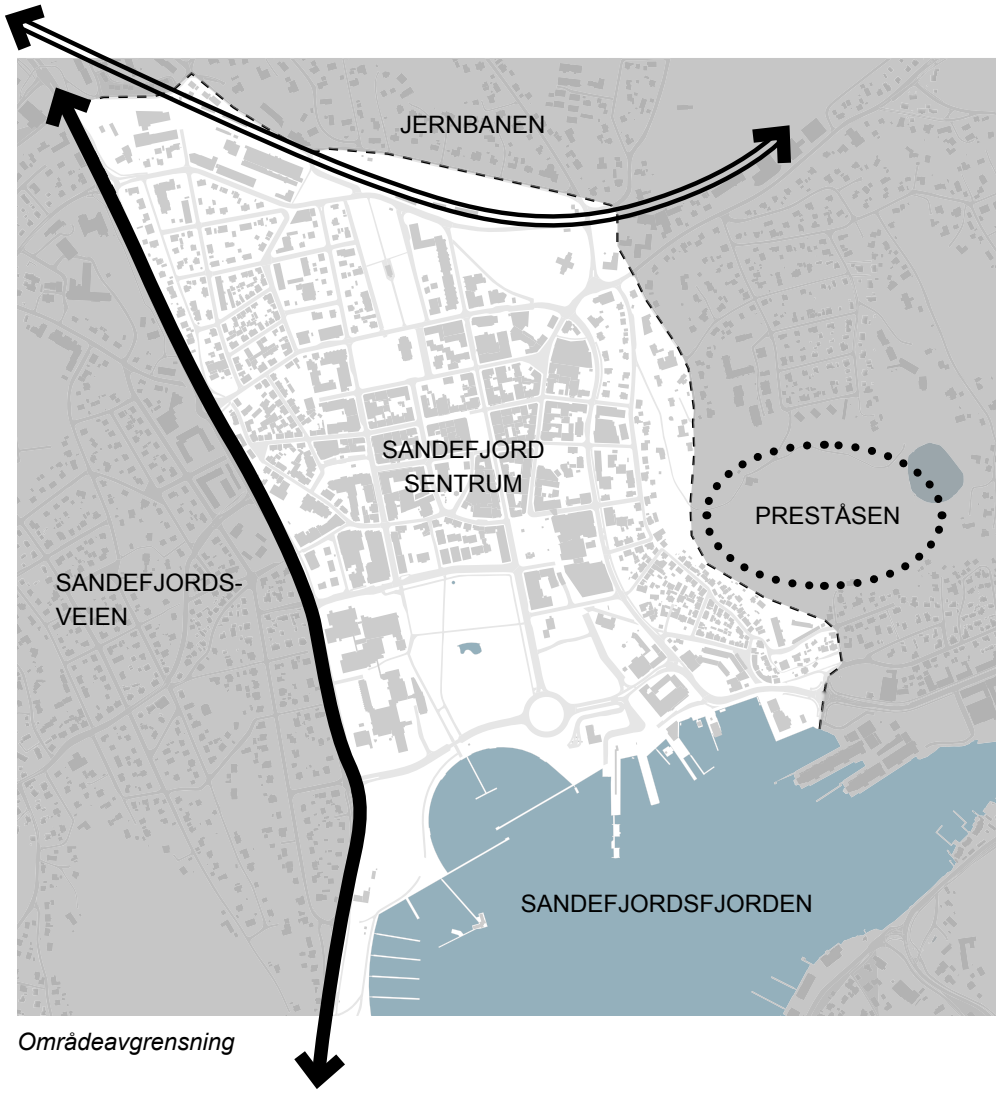
Dark arkitekter har i oppdrag fra Sandefjord kommune utarbeidet rapporten "*Sandefjord sentrum - konsekvenser av økte byggehøyder i sentrum*". Prosessen med å utarbeide studier, presentasjon og rapport har pågått fra november 2014 og frem til februar 2015.

Sandefjord kommune står i likhet med andre byområder i Norge foran utfordringer med fortetting innenfor allerede bygde områder slik at byen kan vokse uten forbruk av andre verdifulle arealer (landbruks-, natur -og friluftsområder). Samtidig er det ønske om en tettere by for å øke sentrums attraktivitet og skape mer byliv og handel i gatene.

Oppgaven er et av flere tiltak som skal gjennomføres i perioden 2014-2017. Oppgaven prioriteres tidlig i planperioden da det er varslet regulering av to kvartaler i sentrum som utfordrer tidligere høydebegrensinger. De to sentrumskvartalene inngår i undersøkelsene gjort i denne rapporten og er navngitt kvartal B1 og B2.

Rapporten er gjort i oppdrag for Sandefjord kommune og kan ikke offentliggjøres, trykkes opp eller legges ut på nettet uten godkjenning fra Dark arkitekter.

Områdeavgrensning
Fokusområdet i rapporten begrenses av Sandefjordsveien, Jernbanen, Preståsen og Sandefjordsfjorden og er således noe større enn sentrum slik området er definert i kommuneplanens arealdel.



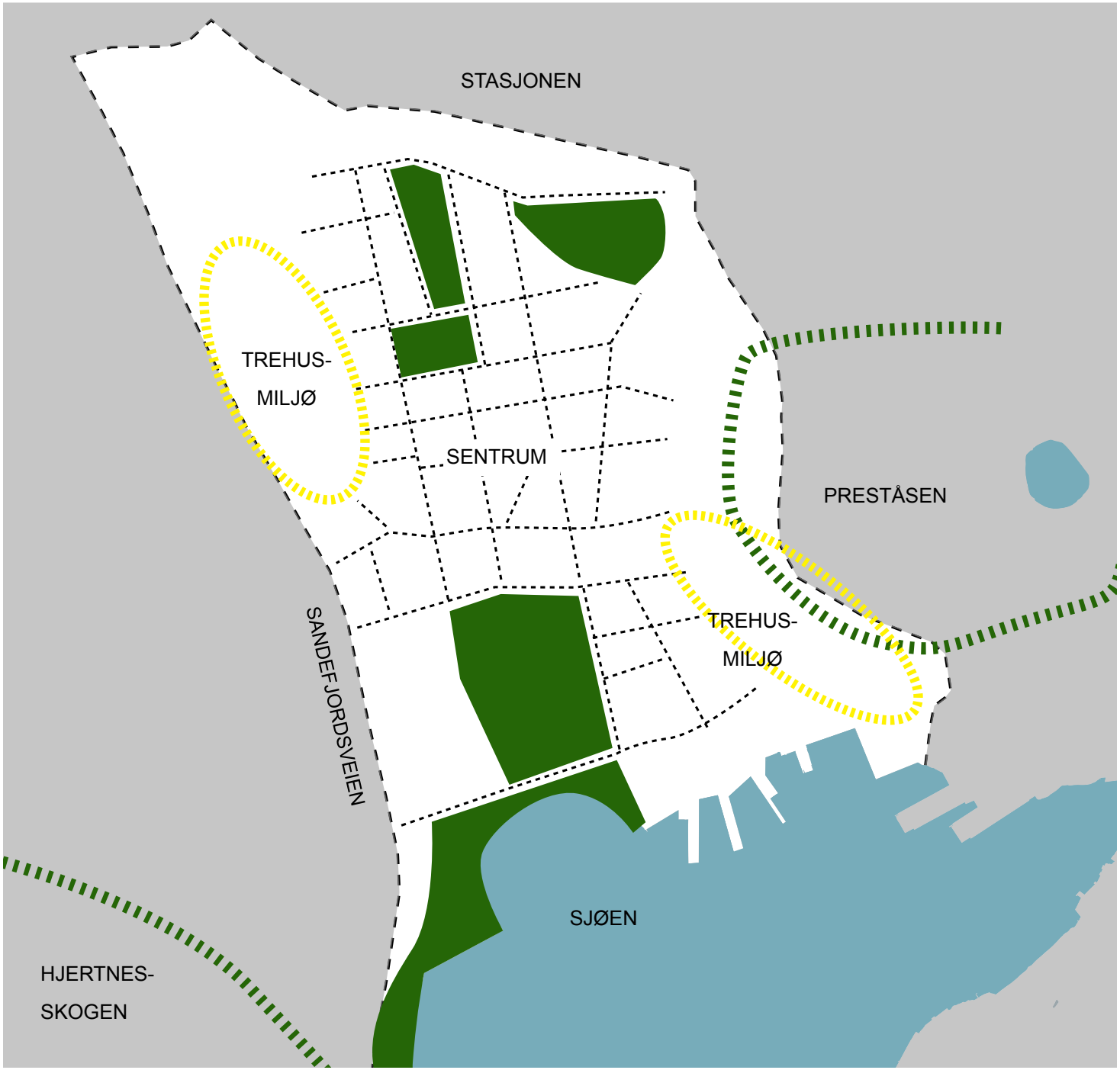
Områdeavgrensning

BYEN I DAG

REGISTRERING OG ANALYSE

OVERORDNET

- Grønne åser omkranser byen mot øst og vest
- Sjøen definerer byen mot syd
- Tydelig definert kvartalsstruktur/ bygrid i sentrum
- Store, fine parkområder som en del av bygridet



Gatestruktur (overordnet)

Helhetlige trehusområder tett på sentrum

Store og sentrale parkområder

Omkringliggende naturområder

Utdrag fra rapporten *Strategi for Byutvikling i Sandefjord sentrum**

Sandefjords beliggenhet og særtrekk
Sjøen og Jernbanen danner avgrensningen i sør og nord, Preståsen og Sandefjordsveien i øst og vest. Et særtrekk ved Sandefjord sentrum er at de store transportårene går utenom. Jernbanen og Sandefjordsveien tangerer, men river ikke opp sentrum. Slik spares byen for store problemer.

Identitetsskapere og problemområder
Sandefjord har viktige kvaliteter som gir byen en distinkt identitet. Det er bred oppslutning om disse kvalitetene ved byen:

1. Tilknytning til sjøen
2. Pakene og det grønne preget i og rundt sentrum
3. Byens historiske identitet, med trehusområdene og sentrumskvartalene
4. Et konsentrert og godt handelsmiljø i sentrum

Oppsummert

- Det er viktig å ta vare på de identitetsskapende miljøene i Sandefjord
- Visse soner trenger utvikling for å bedre sin kvalitet og derved også sentrums samlede kvaliteter
- Den pågående utbyggingen i Sandefjord mangler grunnlag i en felles forståelse for hva fremtidens Sandefjord skal være; byutviklingen er vilkårlig og derfor konfliktfylt.
- Det må tas stilling til arealbruk og rammer for utvikling av problemområdene.
- Det må tas stilling til hvilken skala og orden som skal gjelde for de ulike utviklingsområdene, og likeledes hva som gjelder for nybygging innenfor bevaringsområdene og de mest karakteristiske og verdifulle bygningsmiljøene.

*Teksten på denne siden er hentet fra rapporten *Strategi for Byutvikling i Sandefjord sentrum* (Asplan Viak 1999). Teksten er 15 år gammel og fortsatt like relevant.

Sentrumskjernen

Kontrast mellom historisk trehusbebyggelse og nye punkthus

FUNKSJONER

- Tydelig definert sentrumskjerne med blandete funksjoner
- Mange kommunale administrasjonsfunksjoner syd for sentrumskjernen.
- Isolert industriområde med sentral plassering i nord.

Sentrumsformål (miks)

Stasjon buss/ tog

Næring

Kommuneadm./ næring/ handel/ kultur

Næring/ industri/ lager

Boligområder

MÅLPUNKT

- Ulike målpunkt spredt over hele byen.
- Transportorienterte målpunkt i nord (jernbane, skysstasjon) og i syd (ferge).
- Generelt fin størrelse på sentrum med viktigste målpunkt i gangavstand fra sentrum og stasjonen.

Målpunkt - bygg

Målpunkt - park/ byrom

Kirkegård

Radius fra stasjonen

BYROM OG PARKOMRÅDER

- Flere store og fine parker i sentrum
- Flere større torg
- Mangel på gode byrom ved sjøen og ved stasjonen
- Muligens mangel på mindre by- og parkrom i sentrumskjernen
- Muligens mangel på flere offentlige og felles lekeplasser i og rundt sentrum

Kirkegård

Offentlige parker

Private hager

Byrom og torg

Gangstrøk/ gågater

Offentlige lekeplasser

Torget

Byparken

Badeparken

Park ved kurbadet

Lekeplass badeparken

Lekeplass i sentrum

BYHISTORIE OG KULTURMINNEVERN

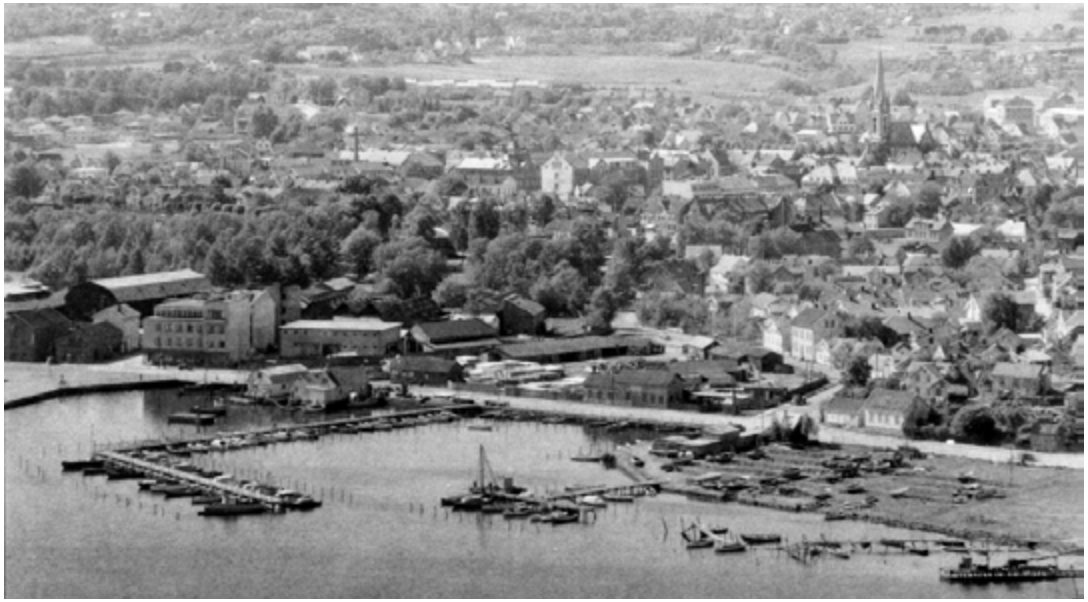
Sandefjord havn, 1912

Postkort fra Kongens gate, ukjent år

Storgaden og Nedre Torv, ca 1890

Skippergaten, ukjent år

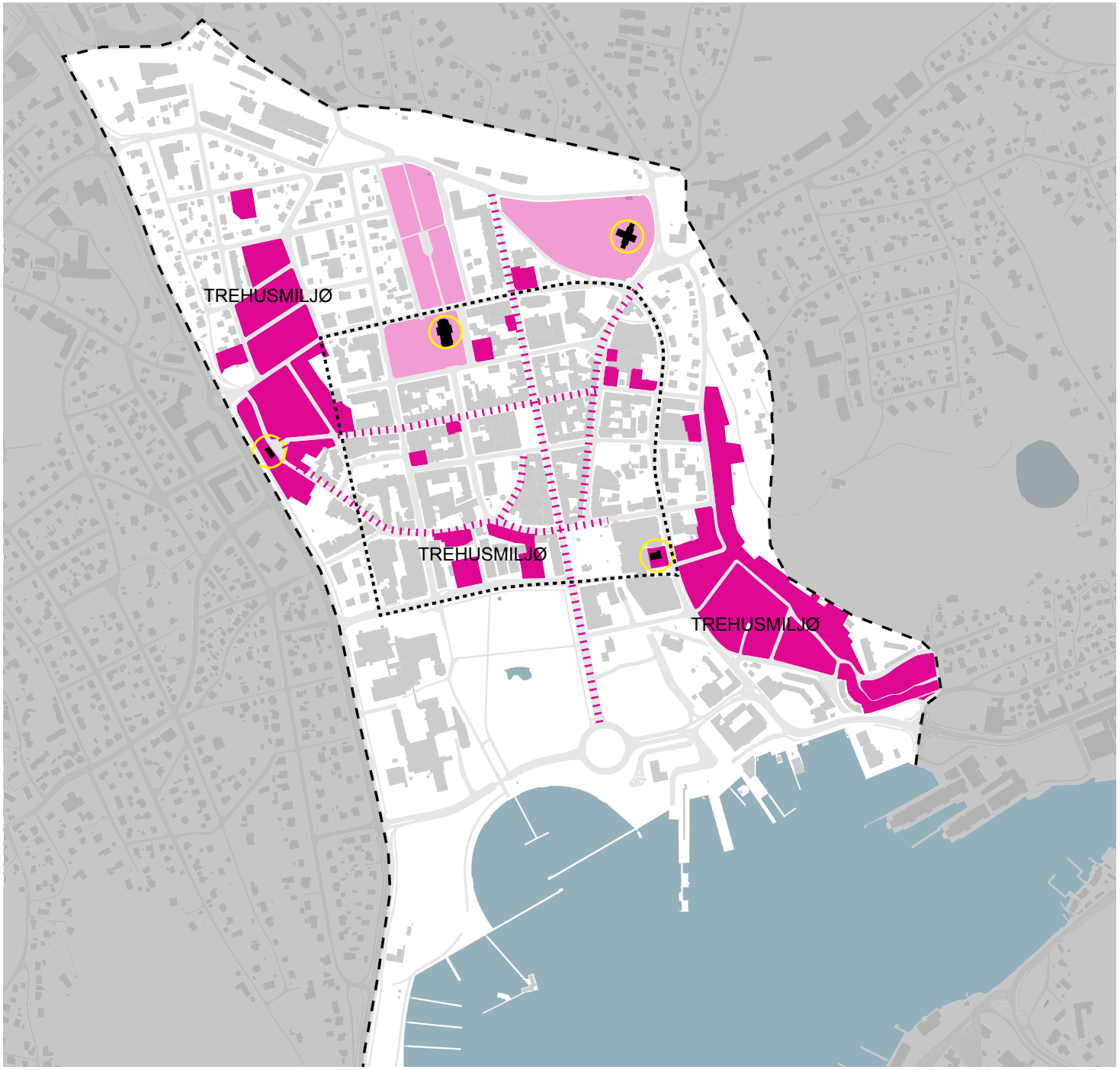
Flyfoto og postkort som viser Sandefjord kirke, ukjent år



Sandefjord havn etter krigen, siste halvdel av 1940-tallet

KULTURMINNEVERN

- Analysekartet vektlegger helhetlige verneområder fremfor enkeltbygg
- Bygninger og bygningsmiljøer med vernestatus i sentrumskjernen fremstår som bymessige med tydelig relasjon til gaten.
- Trehusmiljøene øst og vest for sentrumskjernen er helhetlige boligområder som består av frittliggende hus.



Fredet bygning

Spesialområder

Spesialområde, kirkegård

Historiske gateløp med særlig verdi

Historisk kvartalsbebyggelse og bystruktur

Ikonbygninger

Bygningsmiljø: jugend

Bygningsmiljø: trehus

SKALA I BYGG OG BYSTRUKTUR

- Gatenettet i Sandefjord har en finmasket struktur i en sympatisk skala tilpasset mennesker og gående
- Bebyggelsen er tilpasset gatestrukturen
- I sentrumskjernen varierer dimensjonene stort sett fra 50m-100m
- Kvartalene i syd og nord er større, men kan med fordel deles opp slik at gatenettets dimensjoner blir mer tilpasset Sandefjords skala (dvs. mer bymessig)

Angivelse av kvartalsstørrelser
Tall angitt i meter

Høye ikonbygg (large):
Kirker, rådhus, kulturhus (9-15 etg)

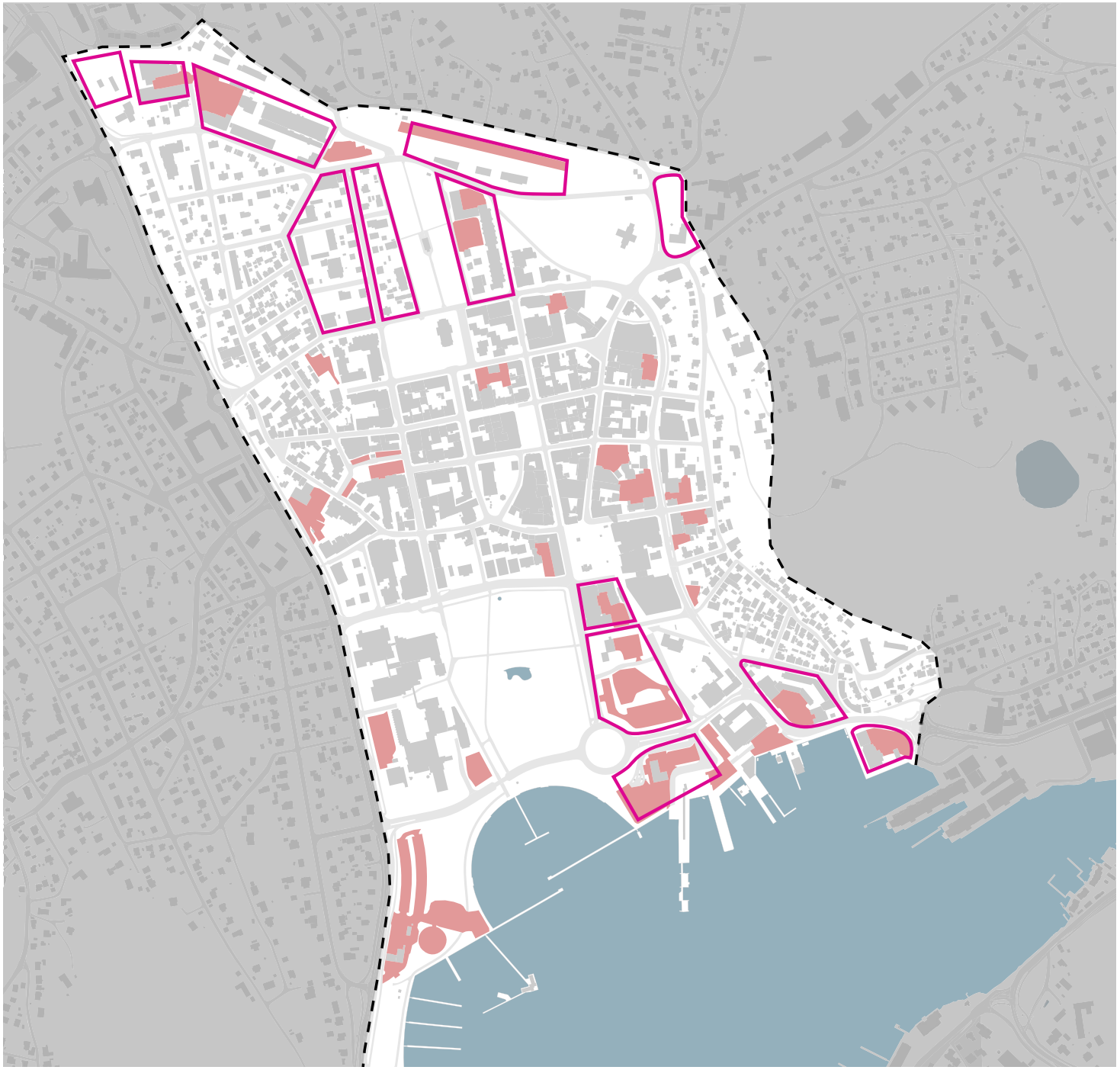
Sandefjord skalaen (small):
Trehus-og murhusmiljø (2,5-4,5 etg)

Nye kvartaler (medium):
Nærings- og boligbygg (4,5-5,5 etg)

Høye bygninger uten spesiell betydning i byen (large):
Boligbygg (10 etg)

POTENSIAL FOR TRANSFORMASJON

- Parkeringsarealer på bakkeplan er spredt over hele byen.
- De største transformasjonsområdene ligger rundt stasjonsområdet og Brygga.
- Det er generelt en høy tetthet i dagens sentrumskjerne til tross for dagens høydebegrensninger
- Økte høydebegrensninger i sentrumskjernen vil representere et utbyggingspotensial. Det vil imidlertid være avhenging av riving av eksisterende bygningsmasse.



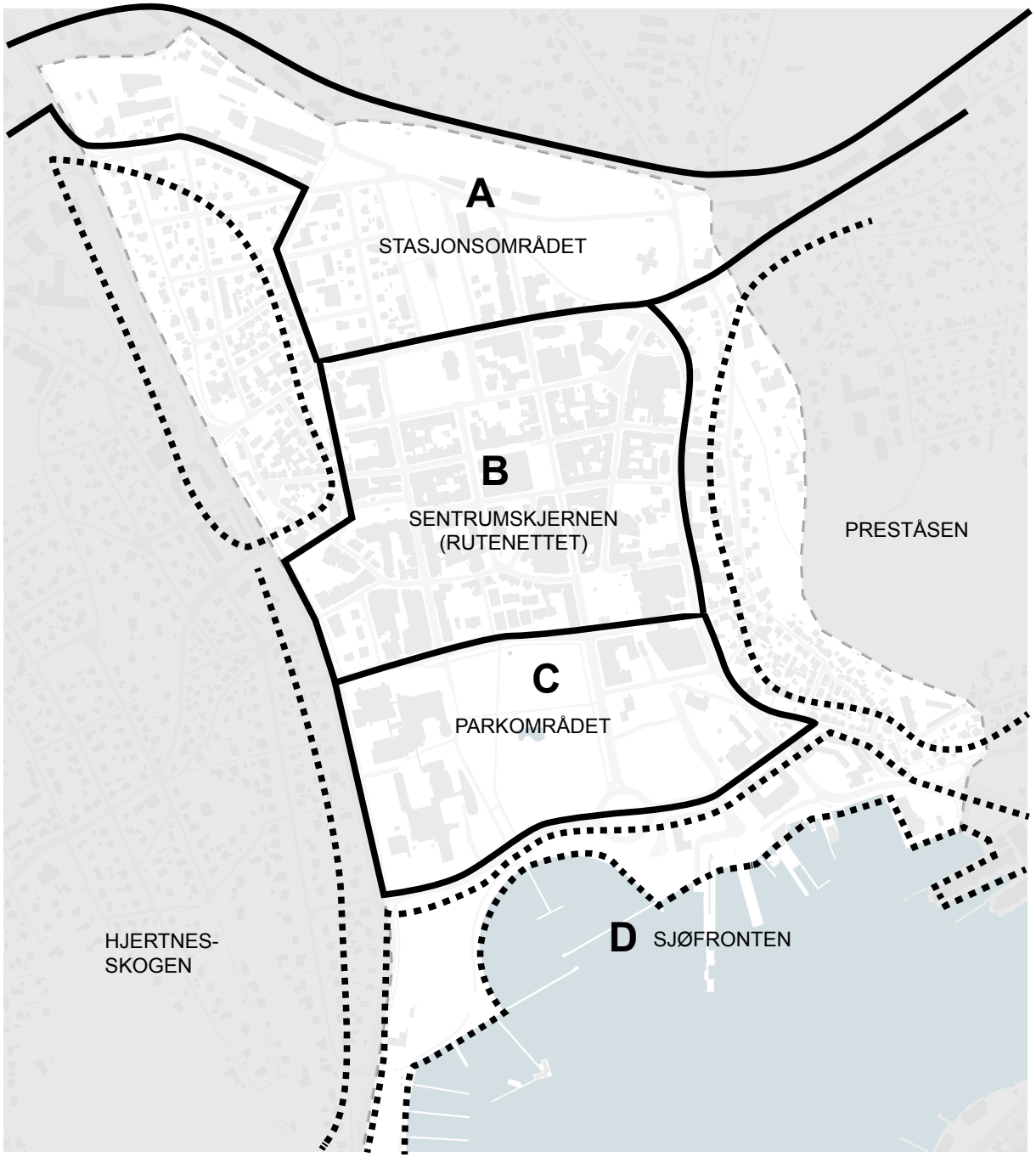
Kvartaler med særlig transformasjonspotensial

Parkering på bakkeplan

BYSTRATEGI

TIL GRUNN FOR HØYDEVURDERINGER

DELOMRÅDER I SENTRUM



VISJONSPLAN

Hvorfor lage en visjonsplan for Sandefjord i en høydevurderingsoppgave?

For å kunne drøfte høyder i en større sammenheng er det viktig med en visjonær og fremtidsrettet plan som er robust nok til å håndtere uforutsette hendelser.

- I visjonsplanen til høyre er det vist ny bebyggelse i de store transformasjonsområdene, på mindre tomter og innfilltomter
- Byvekst er hovedsakelig konsentrert langs to nye byakser ut fra sentrumskjernen: en akse mot nord via Dronningens gate og en akse mot sjøfronten i syd via Thor Dahls gate.
- Byaksene er forbindlser og skal ikke konkurrere med dagens sentrum
- Sjøfronten er utviklet med attraksjoner og nye by-/ parkrom

Eksisterende bygg

Ny bebyggelse

Offentlig park

Privat hage mm

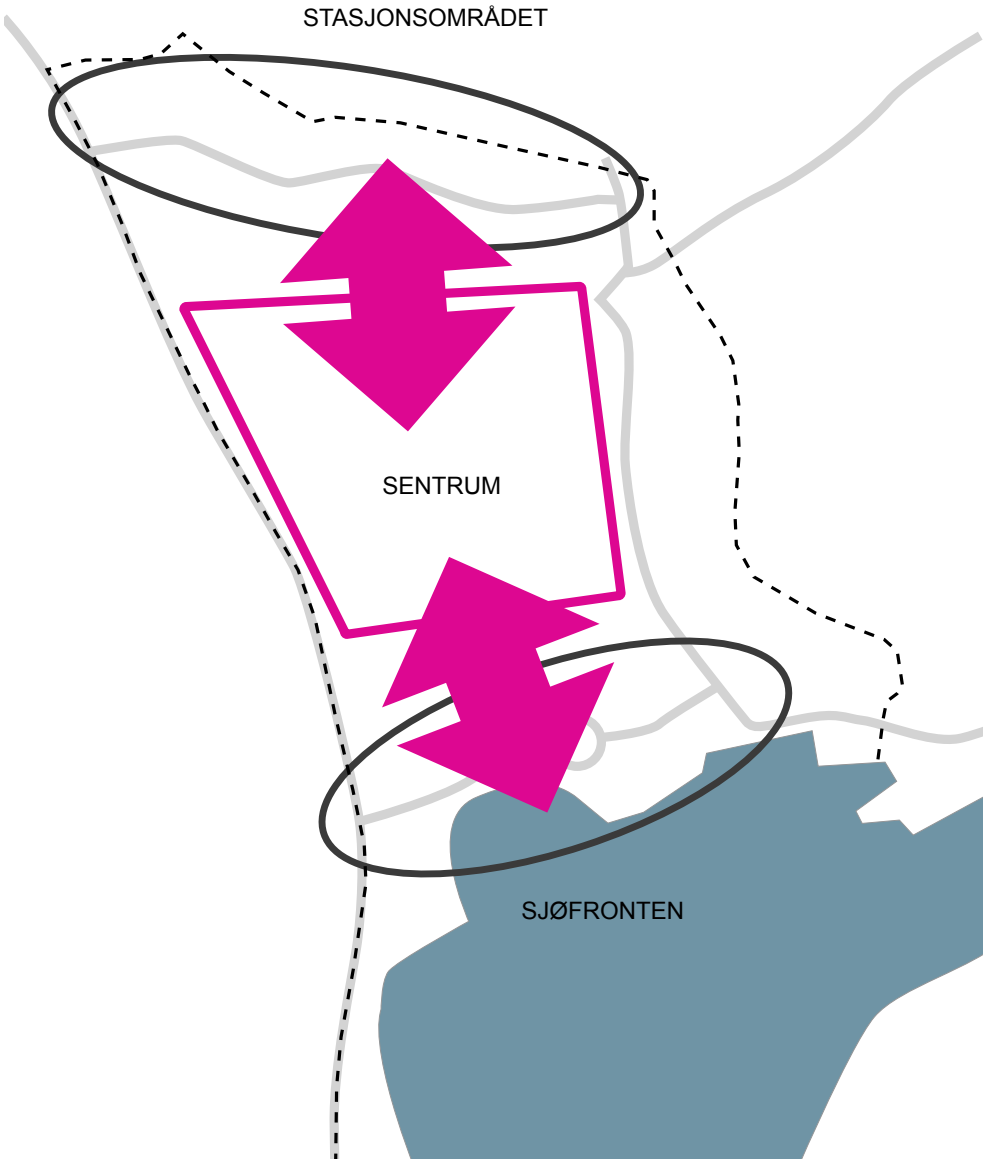
Byrom/ torg

Sentrumskjernen

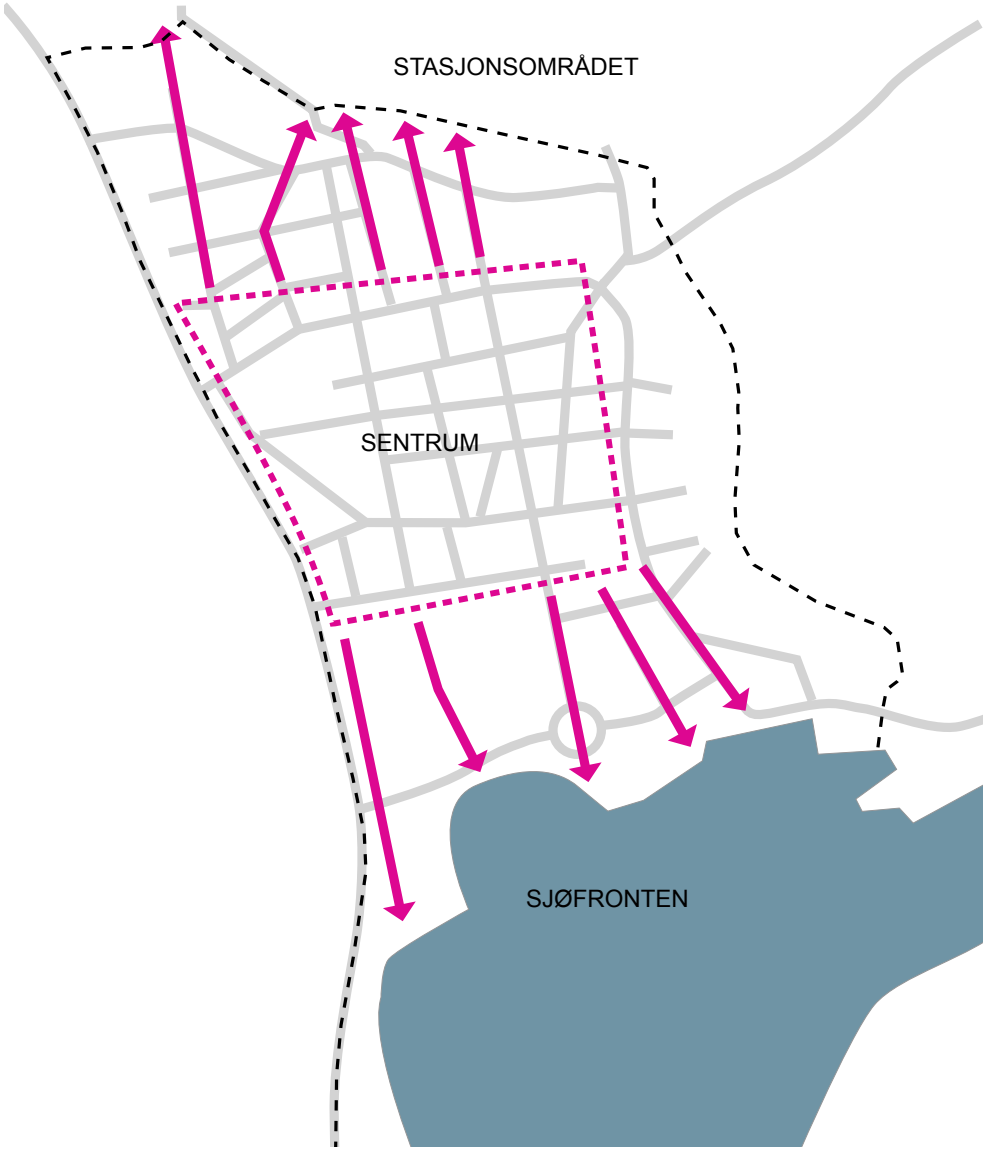
Bymessig forbindelse

Offentlig lekeplass

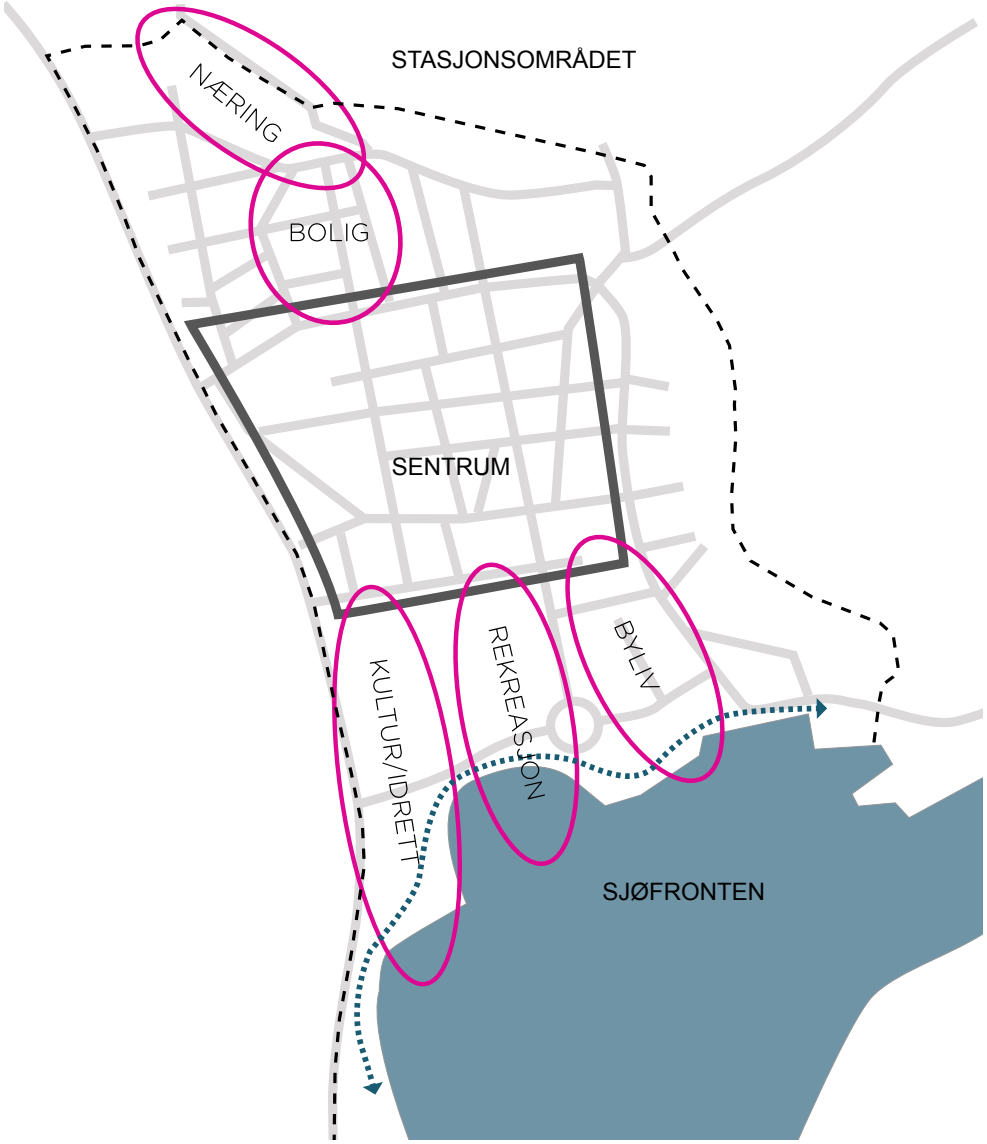
BYSTRATEGI - DIAGRAM TIL GRUNN FOR VISJONSPLANEN



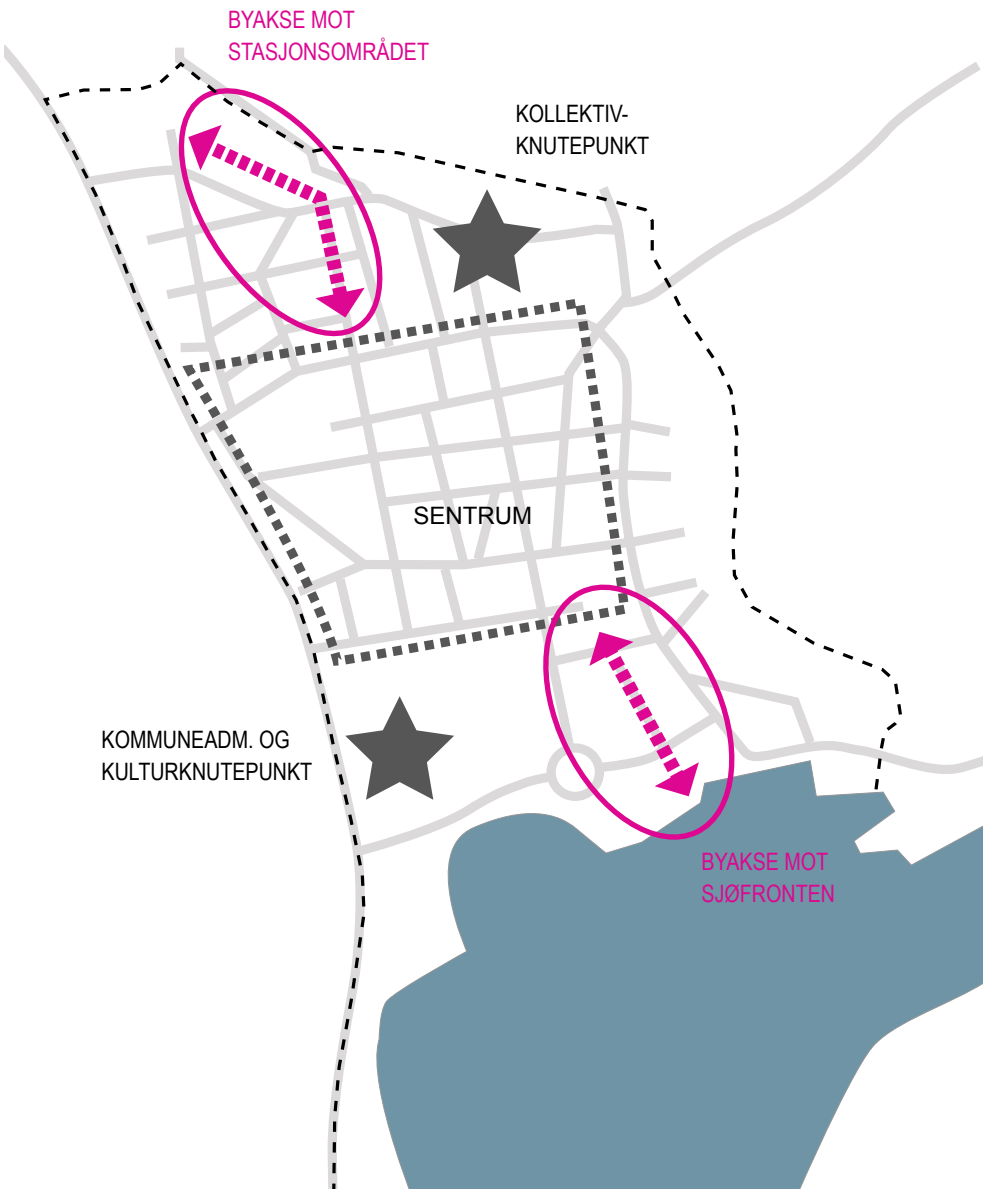
Styrking av sentrumskjernen og bedre koblinger til stasjonsområdet og sjøfronten



Nye og bedre forbindelser fra sentrum



Programmatiske koblinger mot stasjon og sjø



Etablering av to nye byakser med utviklingsområder langs disse.
Stjernene synliggjør sterke og allerede etablerte målpunkt i syd og nord.

A
B
C
D

PRINSIPPER FOR ØKTE HØYDER

TESTING AV UTVALGTE KVARTALER

5 HØYDESTRATEGIER TIL DISKUSJON

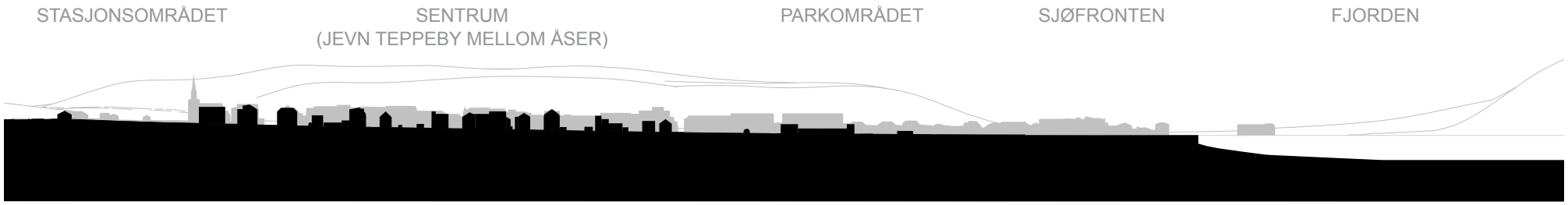
1 ENSARTET BYGGEHØYDE
I HELE BYEN

2 OPPTRAPPING FRA SENTRUM
MOT STASJON OG SJØEN

3 NEDTRAPPING FRA JERNBANEN
OG NED MOT SJØEN

4 MAKSIMAL FORSKJELLIGHET
I HELE BYEN

5 FORSKJELLIGE
NABOLAG I BYEN



Prinsippsnitt fra stasjonsområdet og ned til fjorden

OMRÅDER MED ULIK IDENTITET KREVER ULIKE VERKTØY OG LØSNINGER

I innledende og prinsipielle diskusjoner om høydestrategier for Sandefjord by ble det tatt utgangspunkt i fem ulike alternativer. Hva hvis Sandefjord by fikk:

1. Enstartet byggehøyde i hele byen
2. Jevn høyde i sentrum, opptrapping mot stasjonen og mot sjøen
3. Høyest bebyggelse ved jernbanen, nedtrapping mot sentrum og lavest ned mot sjøen
4. Maksimal forskjellighet i byggehøyder i hele byen
5. Forskjellige høydebegrensninger i ulike og definerte nabolag i byen

De fem alternativene tydeliggjør ytterpunktene i høydediskusjonen, ved å se for seg høydeløsninger som skal gjelde for hele sentrum - fra stasjonen til sjøen. Høydene er tenkt variert fra 1-11 etasjer.

Da Sandefjord er en by med tydelig nabolagsidentitet hvor hvert nabolag (inkludert sentrum) har sin karakter basert på bygningsskala, skala på gategrid, typologier og landskap er det vanskelig å se for seg at en helhetlig høydestrategi kan fungere på hele byen. Områder med ulik identitet krever ulike verktøy og løsninger. Dette blir beskrevet nærmere på de kommende sidene.

< Historisk bykjerne

^

Enkeltbygg løsrevet fra sentrums kvartalsstruktur

< Transformasjonsområder og flateparkering i sentrum

Verneverdig trehusbebyggelse

v

< Attraktive offentlige og private uterom

VALGTE HØYDEPRINSIPPER

Ved å etablere definisjoner for tre ulike skala i Sandefjord - small, medium og large - tydeliggjøres forståelsen av ulike høydekategorier og skala. Sandefjords egen skala i sentrumskjernen er definert til small, tilsvarende 2,5 - 4,5 etasjer. I dag tillates i praksis 5,5 etasjer (dvs. 5 etasjer og en tilbaketrukket 6. etasje).

Da det er behov for å synliggjøre konsekvenser av økte byggehøyder er det i de videre undersøkelsene vist tre-fire alternative byggeprinsipper fire ulike steder i sentrum:

- MEDIUM: Sentrumsskala (5+1 etg)
- LARGE: Høyt kvartal (7+1 etg)
- LARGE: Tårn i bakgård (5+1 etg +tårn)
- LARGE: Tårn i kvartal (5+1etg +tårn)

Byggeprinsippene har noe varierende bygningstype (typologi) da høyder og typologi henger tett sammen. Det er feks vanskelig å bygge et ti etasjers høyt kvartalbygg, men et punkthus fungerer godt i ti etasjer.

MEDIUM: SENTRUMSSKALA (5+1)

Skalaen fem hele etasjer og en tilbaketrukket etasje er maksimal tillatt høyde i Sandefjord sentrum i dag. Dvs. at prinsippet over er en fortsettelse av dagens praksis.

LARGE: HØYT KVARTAL (7+1)

To etasjer høyere enn dagens praksis tillates, dvs syv etasjer + en tilbaketrukket etasje. Dersom det er et mål fortsatt å styrke boligandelen er nok bakgården nødt til å løftes en eller to etasjer for å sikre dagslys.

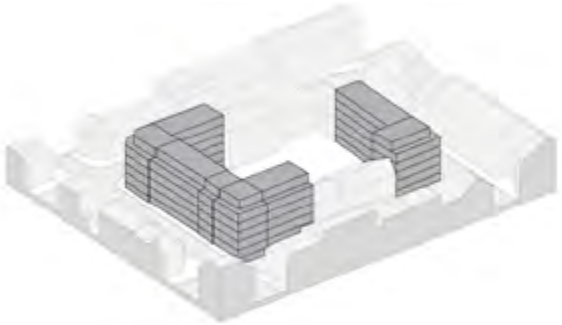
LARGE: TÅRN I BAKGÅRD (5+1+TÅRN)

Byggehøyder langs sentrumsgatene opprettholdes som i dag (5+1), men det tillates høyere bebyggelse (tårnbebyggelse) i bakgårdene. Dette vil ikke påvirke dagslys i gatene. Maks elleve etasjer.

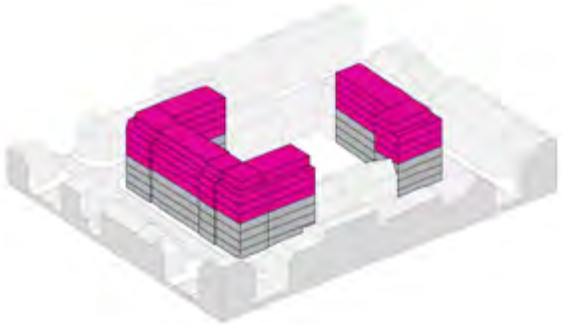
LARGE: TÅRN I KVARTAL (5+1+TÅRN)

Byggehøyder langs sentrumsgatene opprettholdes i hovedsak som i dag, men det tillates at enkeltbygg i kvartalet, som feks hjørnebygg, punktvis trekkes opp i høyden. Maks elleve etasjer.

MEDIUM
SENTRUMSSKALA (5+1)



LARGE
HØYT KVARTAL (7+1)



LARGE
TÅRN I BAKGÅRD (5+1+TÅRN)

LARGE
TÅRN I KVARTAL (5+1+TÅRN)

UTVALGTE KVARTALER

A - KVARTALENE

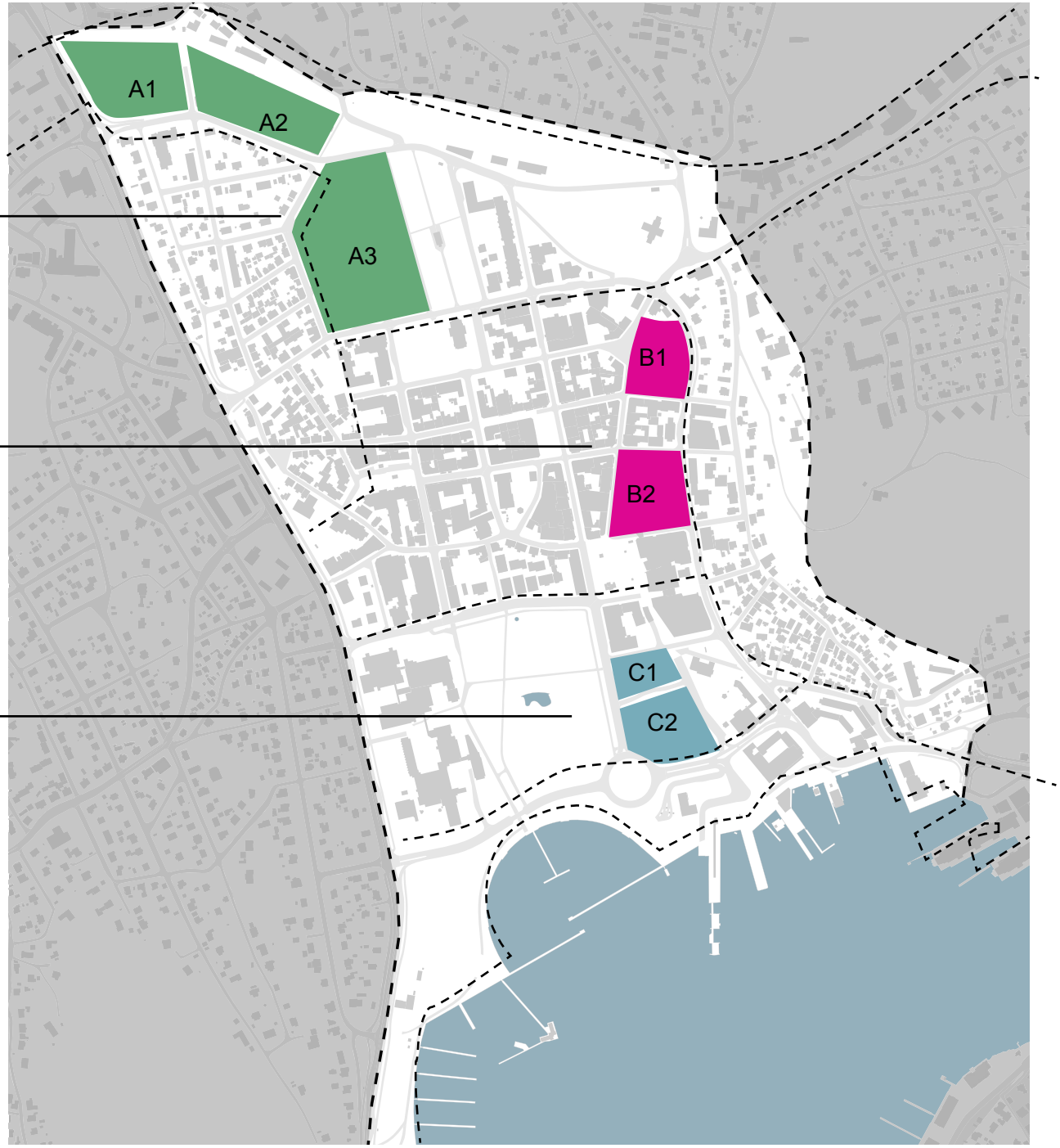
STASJONSOMRÅDET

B - KVARTALENE

SENTRUMSKJERNEN

C - KVARTALENE

PARKOMRÅDET



I de kommende undersøkelsene og høydevurderingene er de fire byggeprinsippene testet i utvalgte kvartaler. De utvalgte kvartalene befinner seg i ulike sentrumsområder:

- Stasjonsområdet
- Sentrumskjernen
- Parkområdet

De fire delområder har svært forskjellig karakter, skala og eksisterende bebyggelse. Undersøkelsene av de etablerte byggeprinsippene vil derved belyse hvordan ulike høyder fungerer i ulik kontekst, og konsekvenser av disse.

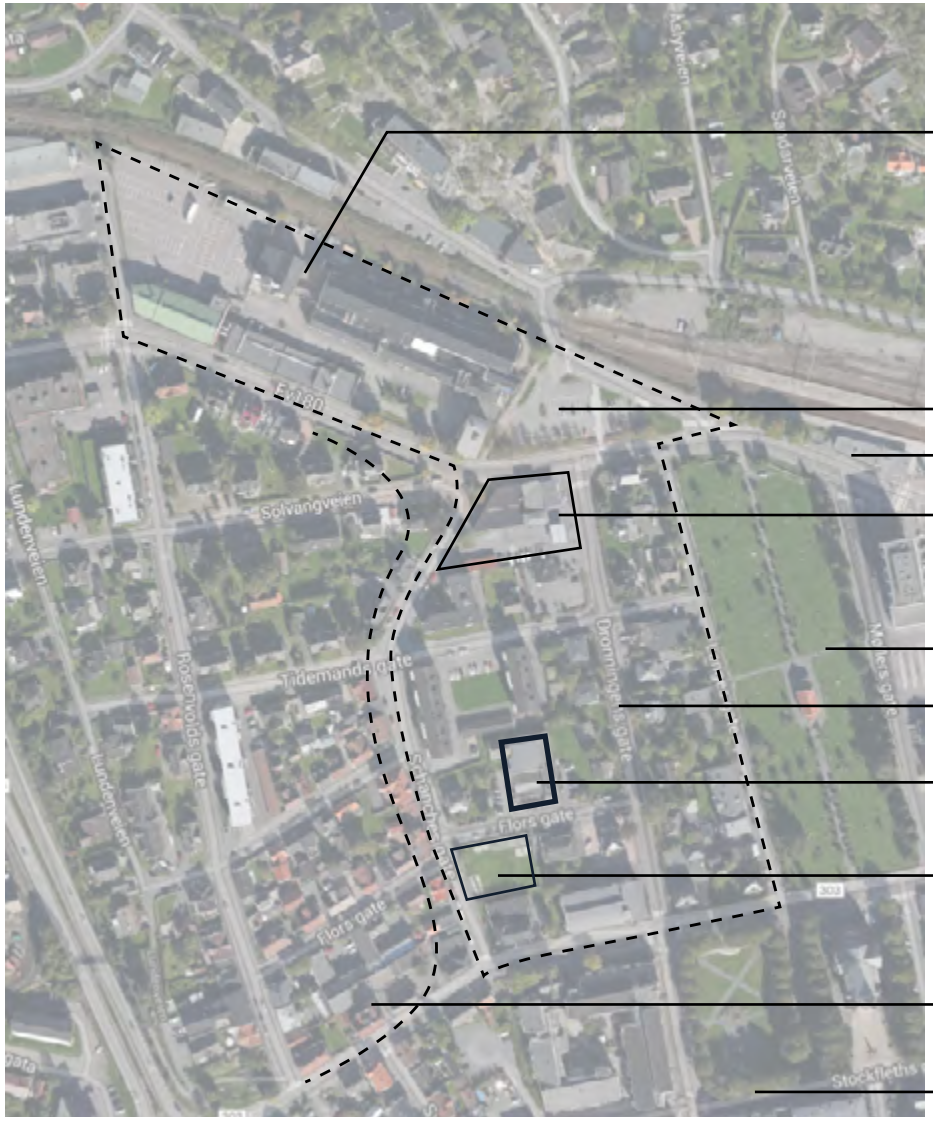
For kvartalene B1 og B2 er det varslet regulering som utfordrer dagens høydebegrensinger for sentrum.

Foto fra utvalgte kvartaler

A - KVARTALENE I STASJONSOMRÅDET

- Kvartaler langs Dronningens gate og industriområdet i nord.
- Tett på både sentrum og stasjonen
- A1 og A2 fremstår i dag som isolerte og har et potensial i å kobles bedre til resten av byen. Her er det en del bygg som bør vurderes bevart/ transformert fremfor at alt rives.
- A3 er først og fremst et boligområde med grønt preg og varierende skala.
- Transformasjon av enkeltbygg er begynt og det skjer en gradvis endring fra boligbygg til næringsbygg.

Foto fra området



JOTUN FABRIKKSOMRÅDE

PARKERINGSPLASS

JERNBANESTASJONEN

BENSINSTASJON

KIRKEGÅRD

DRONNINGENS GATE: MED GRØNT PREG

PINSEMENIGHET

OFFENTLIG LEKEPLASS

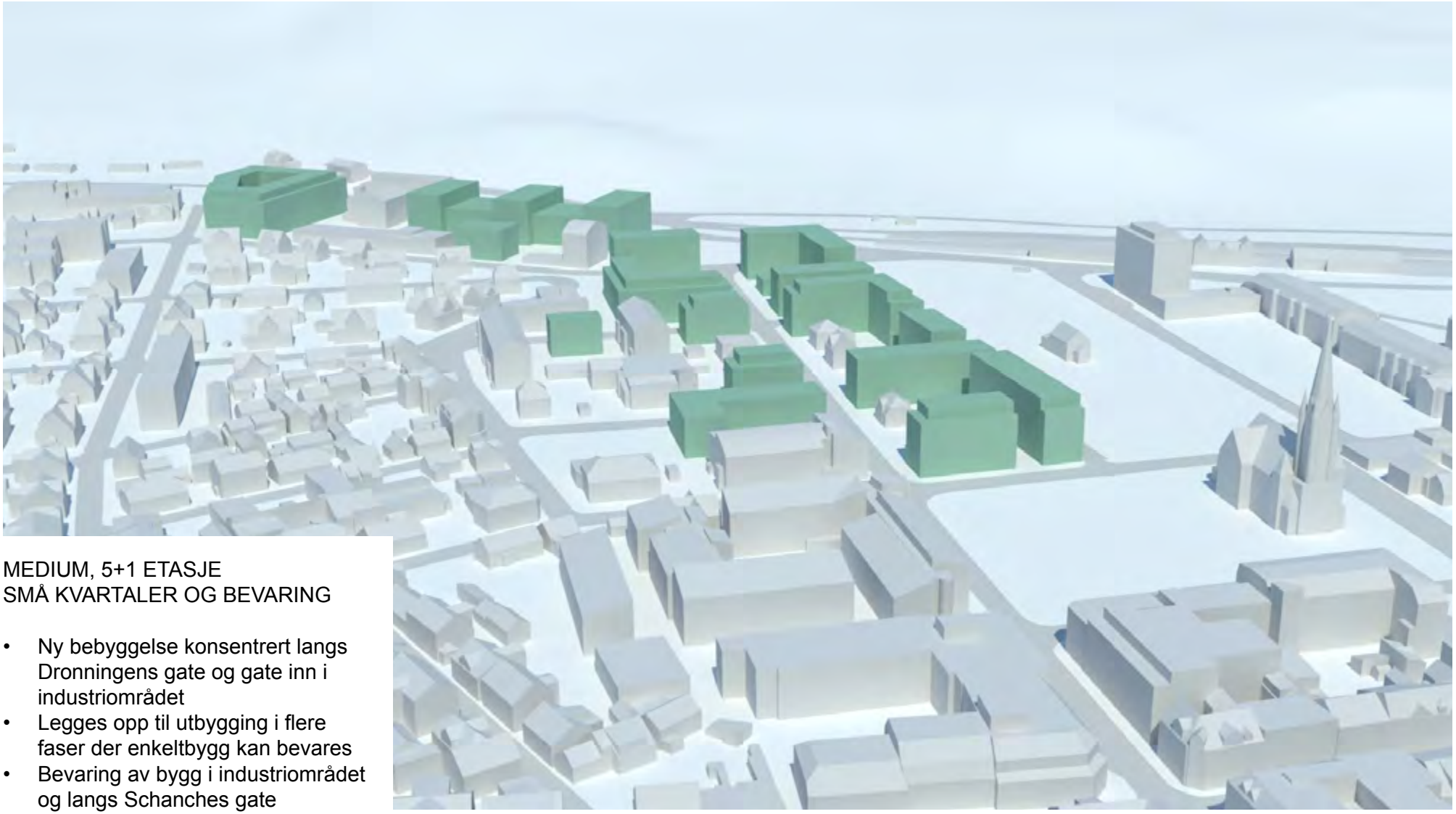
TREHUSOMRÅDE
(SPESIALOMRÅDE BEVARING)

SENTRUMSKJERNEN

Ortofoto som viser området

A - KVARTALENE I STASJONSOMRÅDET

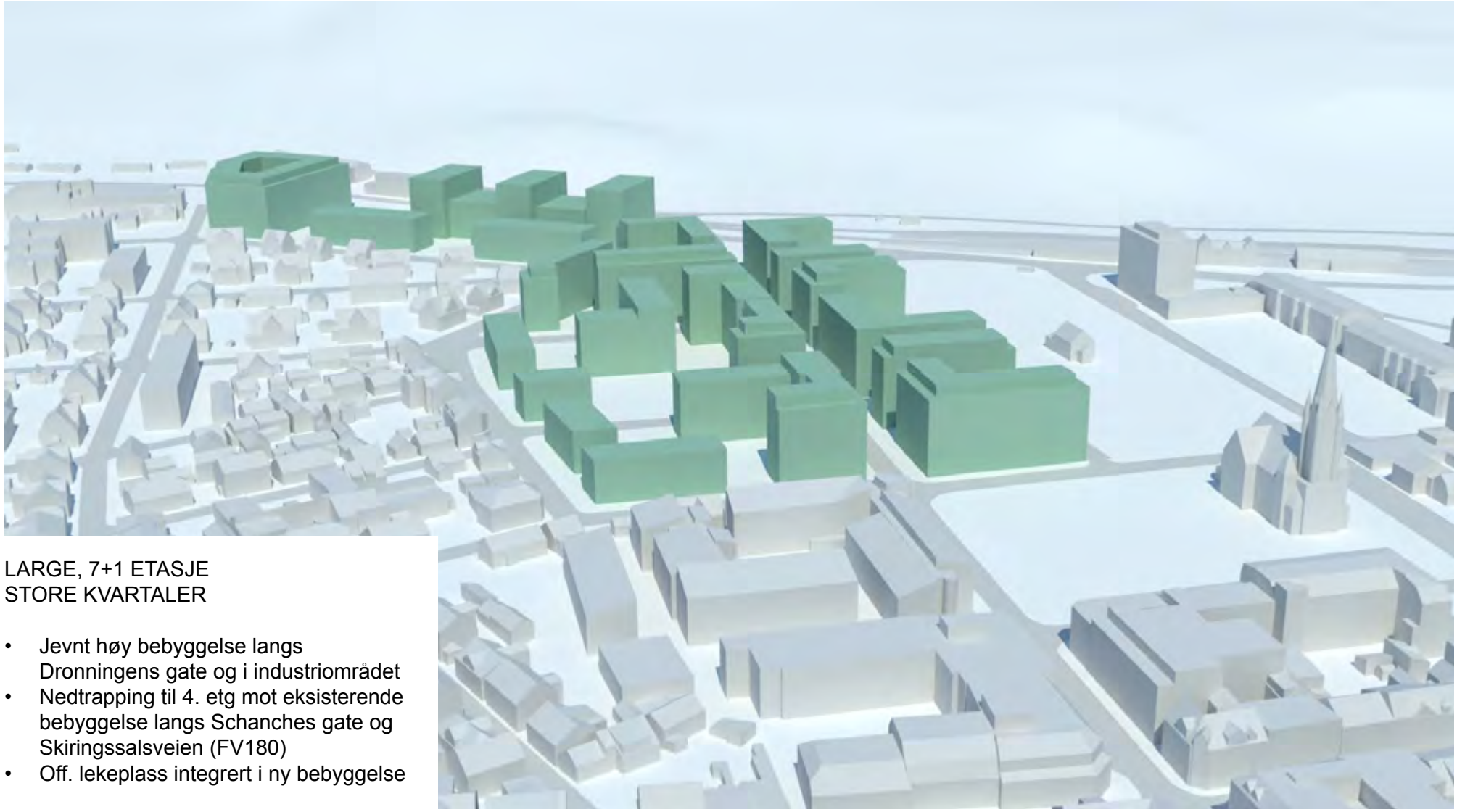
NY BEBYGGELSE: 66.000 M2 (GRØNNE BYGG)



MEDIUM, 5+1 ETASJE
SMÅ KVARTALER OG BEVARING

- Ny bebyggelse konsentrert langs Dronningens gate og gate inn i industriområdet
- Legges opp til utbygging i flere faser der enkeltbygg kan bevares
- Bevaring av bygg i industriområdet og langs Schanches gate
- Off. lekeplass er bevart som i dag

NY BEBYGGELSE: 119.000 M2 (GRØNNE BYGG)

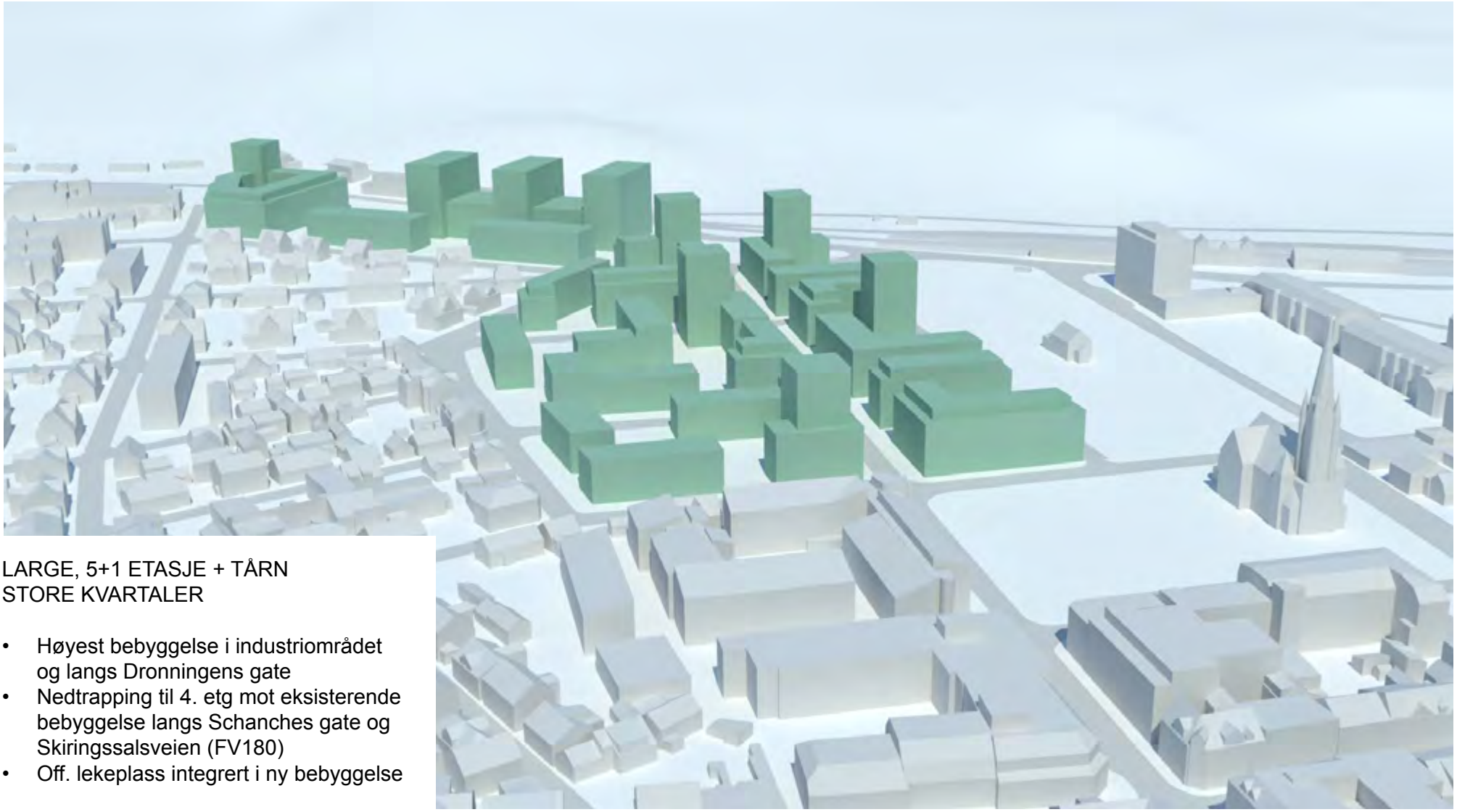


LARGE, 7+1 ETASJE
STORE KVARTALER

- Jevnt høy bebyggelse langs Dronningens gate og i industriområdet
- Nedtrapping til 4. etg mot eksisterende bebyggelse langs Schanches gate og Skiringssalsveien (FV180)
- Off. lekeplass integrert i ny bebyggelse

A - KVARTALENE I STASJONSOMRÅDET

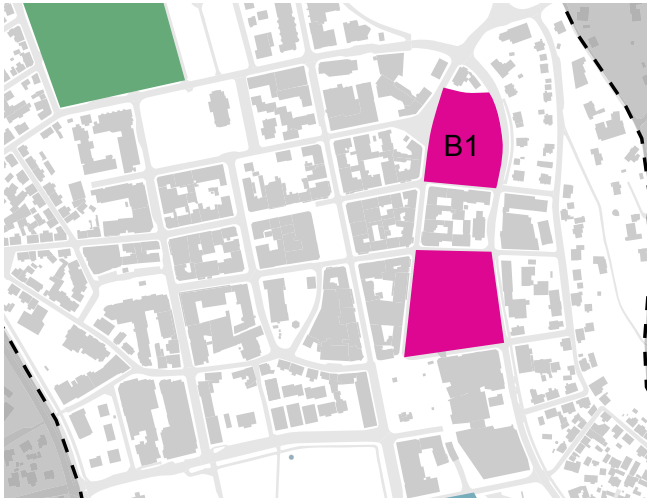
NY BEBYGGELSE: 117.000 M2 (GRØNNE BYGG)



LARGE, 5+1 ETASJE + TÅRN
STORE KVARTALER

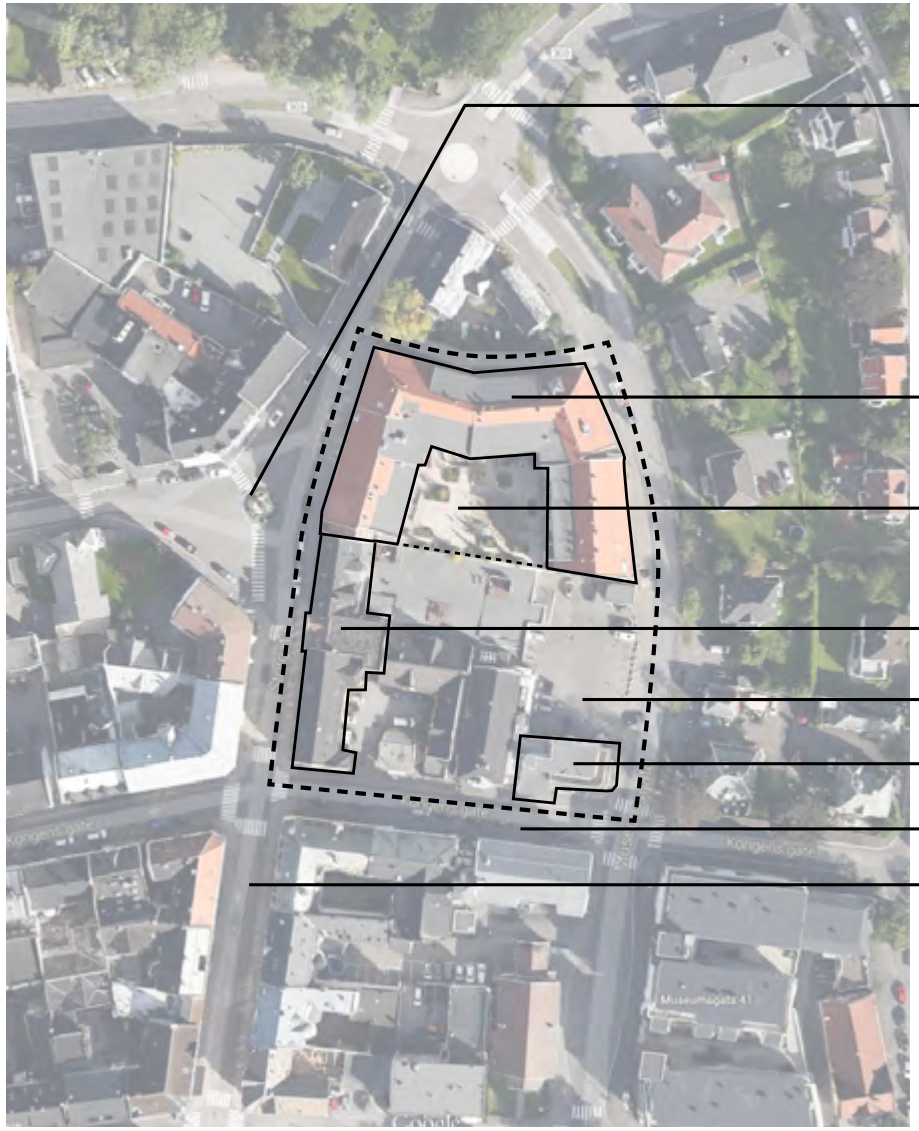
- Høyest bebyggelse i industriområdet og langs Dronningens gate
- Nedtrapping til 4. etg mot eksisterende bebyggelse langs Schanches gate og Skiringssalsveien (FV180)
- Off. lekeplass integrert i ny bebyggelse

B1 - KVARTALET I SENTRUMSKJERNEN



- Sentralt kvartal i Storgata kalt Hvidtkvartalet / kvartal 40
- Sentrumskvartal med parkeringsarealer på bakkeplan og generelt transformasjonspotensial.
- Nordre del består av kvartalet Hvidtgården, søndre del består av flere mindre bygninger orientert mot omkringliggende gater
- Langs Storgata er det en fin rekke med trehus og murhus med historisk preg. Disse bidrar positivt til byrommet Christian Hvidts plass.
- Spir arkitekter har utarbeidet planskisse for søndre del (2014). I forslaget er hele søndre kvartal revet

Foto fra området



CHR. HVIDTS PLASS

HER FORELIGGER DET PLANER OM Å SKAPE ET SAMLET BYROM I DAGENS GATEKRYSS

HVIDTGÅRDEN OMSORGSSENTER

HEVET GÅRDSROM

FIN, VELHOLDT BYGNINGSREKKE I 2-3 ETG (BEVARING)

PARKERING

HJØRNEBYGG I MUR, BEVART I SPIRS FORSLAG

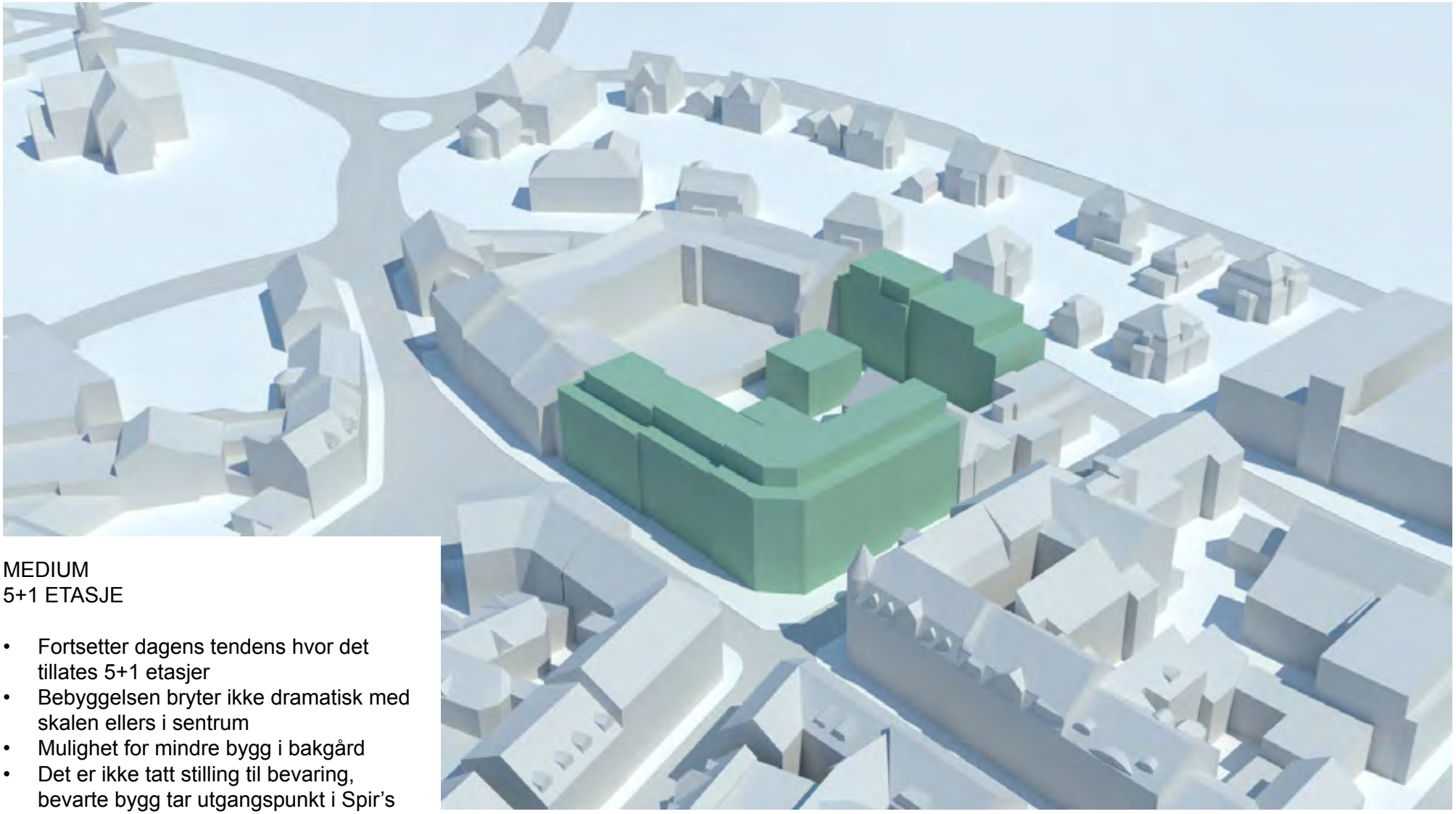
KONGENS GATE

STORGATA

Ortofoto som viser området

B1 - KVARTALET I SENTRUMSKJERNEN

NY BEBYGGELSE: 8.000 M2* (GRØNNE BYGG)

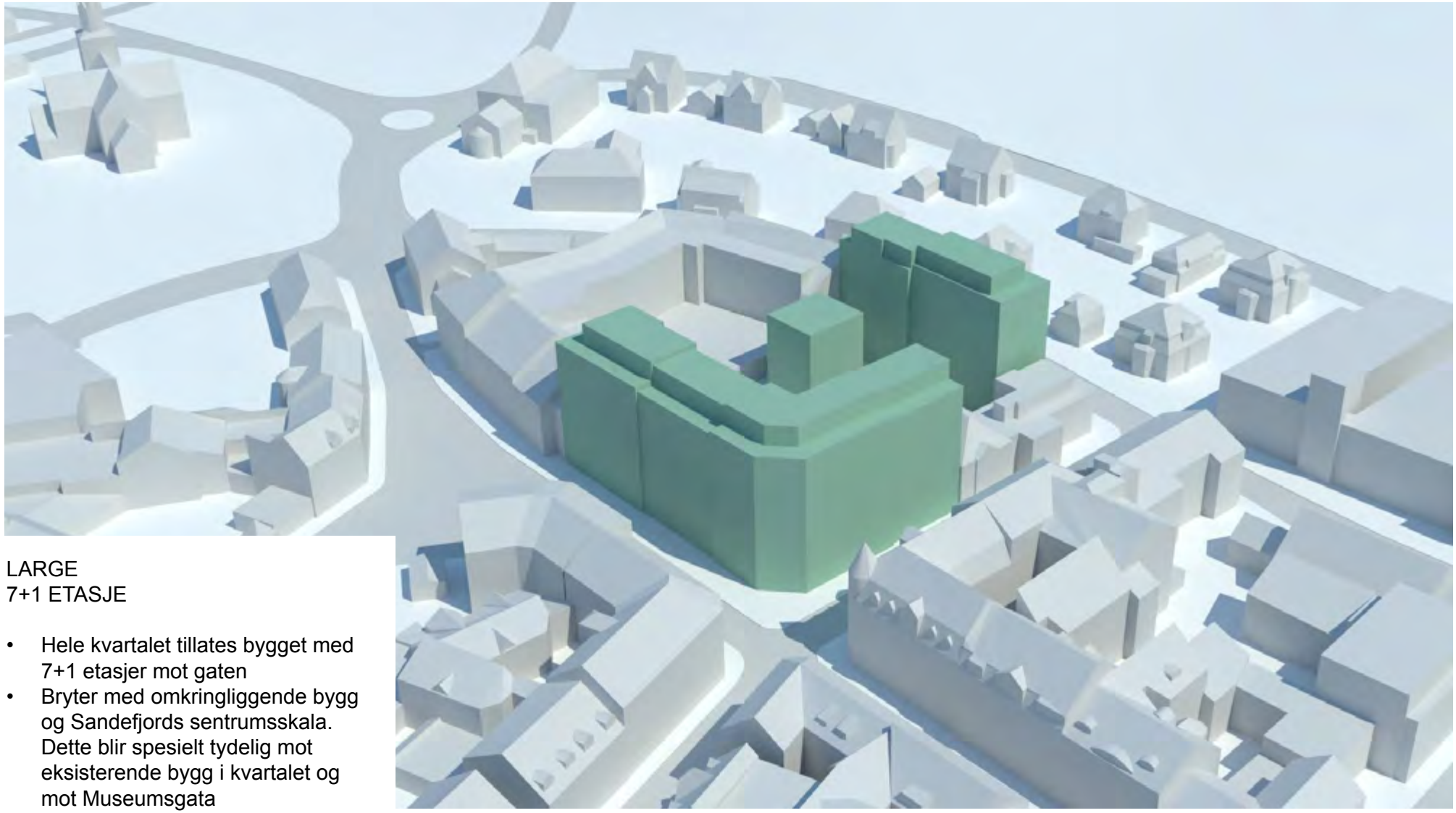


MEDIUM
5+1 ETASJE

- Fortsetter dagens tendens hvor det tillates 5+1 etasjer
- Bebyggelsen bryter ikke dramatisk med skalen ellers i sentrum
- Mulighet for mindre bygg i bakgård
- Det er ikke tatt stilling til bevaring, bevarte bygg tar utgangspunkt i Spir's planskisse

NY BEBYGGELSE: 11.000 M2* (GRØNNE BYGG)

* SPIR-kvartalets base bidrar til en høyere utnyttelse. Det vil kunne etableres baser i alle andre alternativer.

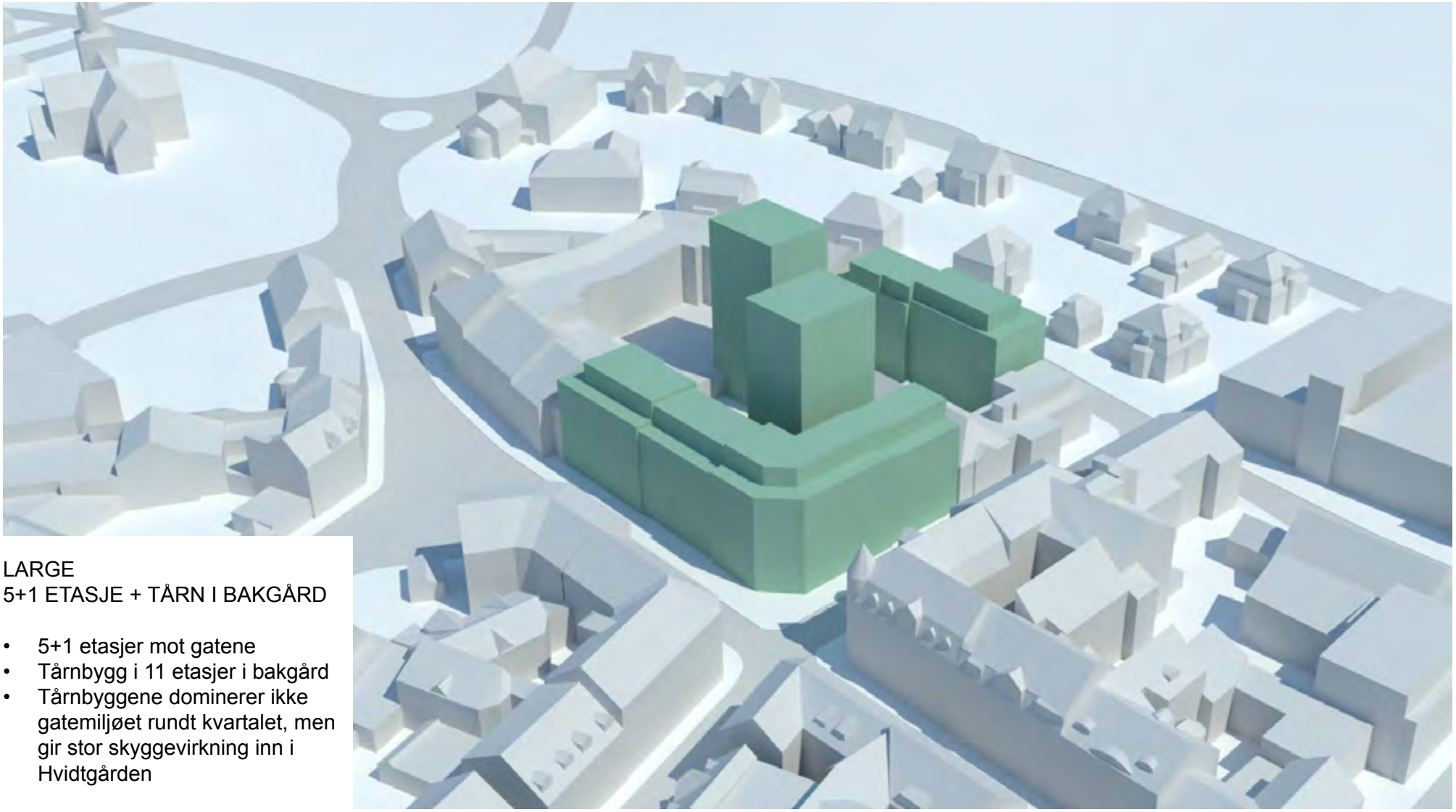


LARGE
7+1 ETASJE

- Hele kvartalet tillates bygget med 7+1 etasjer mot gaten
- Bryter med omkringliggende bygg og Sandefjords sentrumsskala. Dette blir spesielt tydelig mot eksisterende bygg i kvartalet og mot Museumsgata

B1 - KVARTALET I SENTRUMSKJERNEN

NY BEBYGGELSE: 11.000 M2* (GRØNNE BYGG)

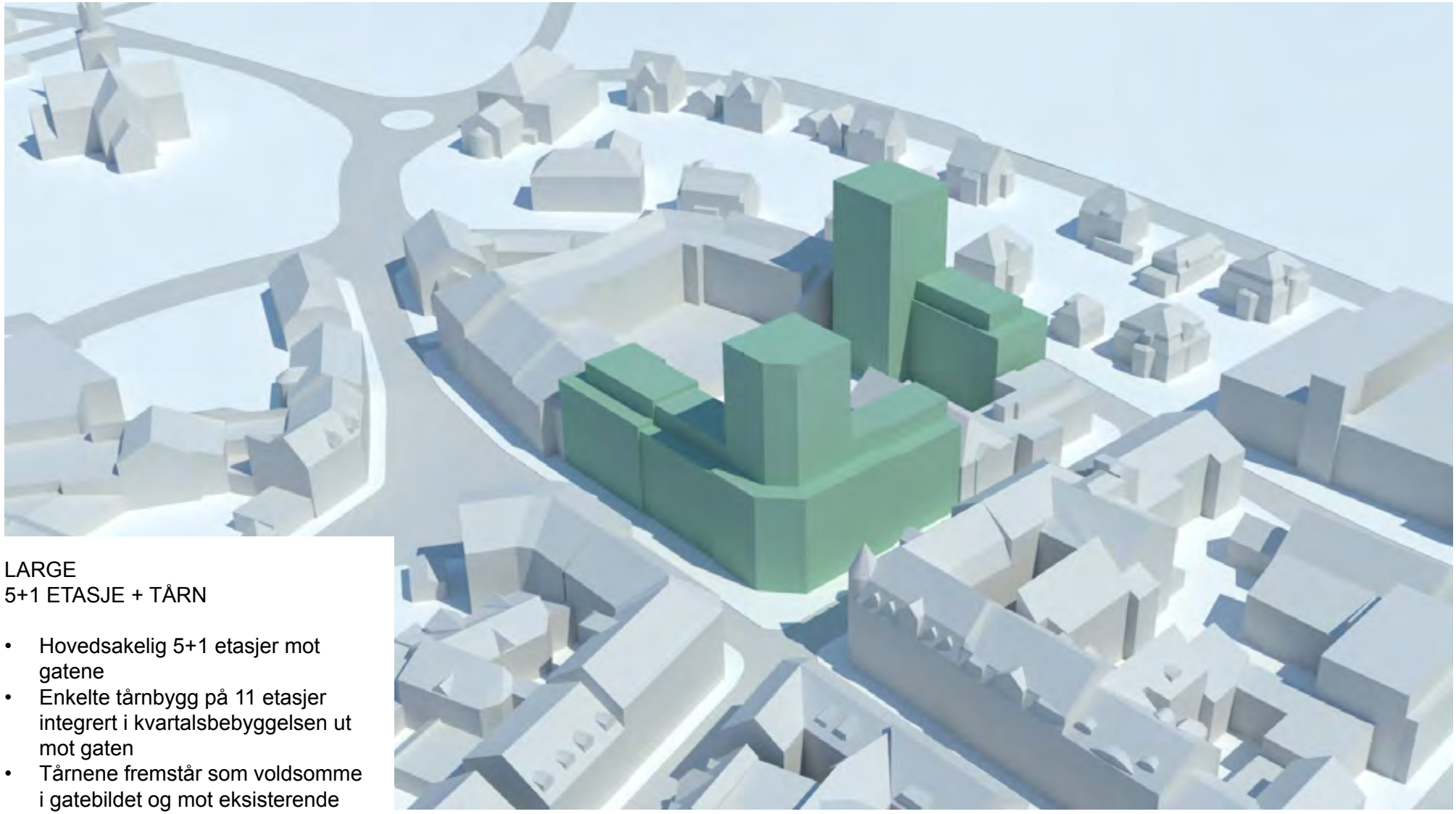


LARGE
5+1 ETASJE + TÅRN I BAKGÅRD

- 5+1 etasjer mot gatene
- Tårnbygg i 11 etasjer i bakgård
- Tårnbyggene dominerer ikke gatemiljøet rundt kvartalet, men gir stor skyggevirkning inn i Hvidtgården

NY BEBYGGELSE: 9.000 M2* (GRØNNE BYGG)

* SPIR-kvartalets base bidrar til en høyere utnyttelse. Det vil kunne etableres baser i alle andre alternativer.



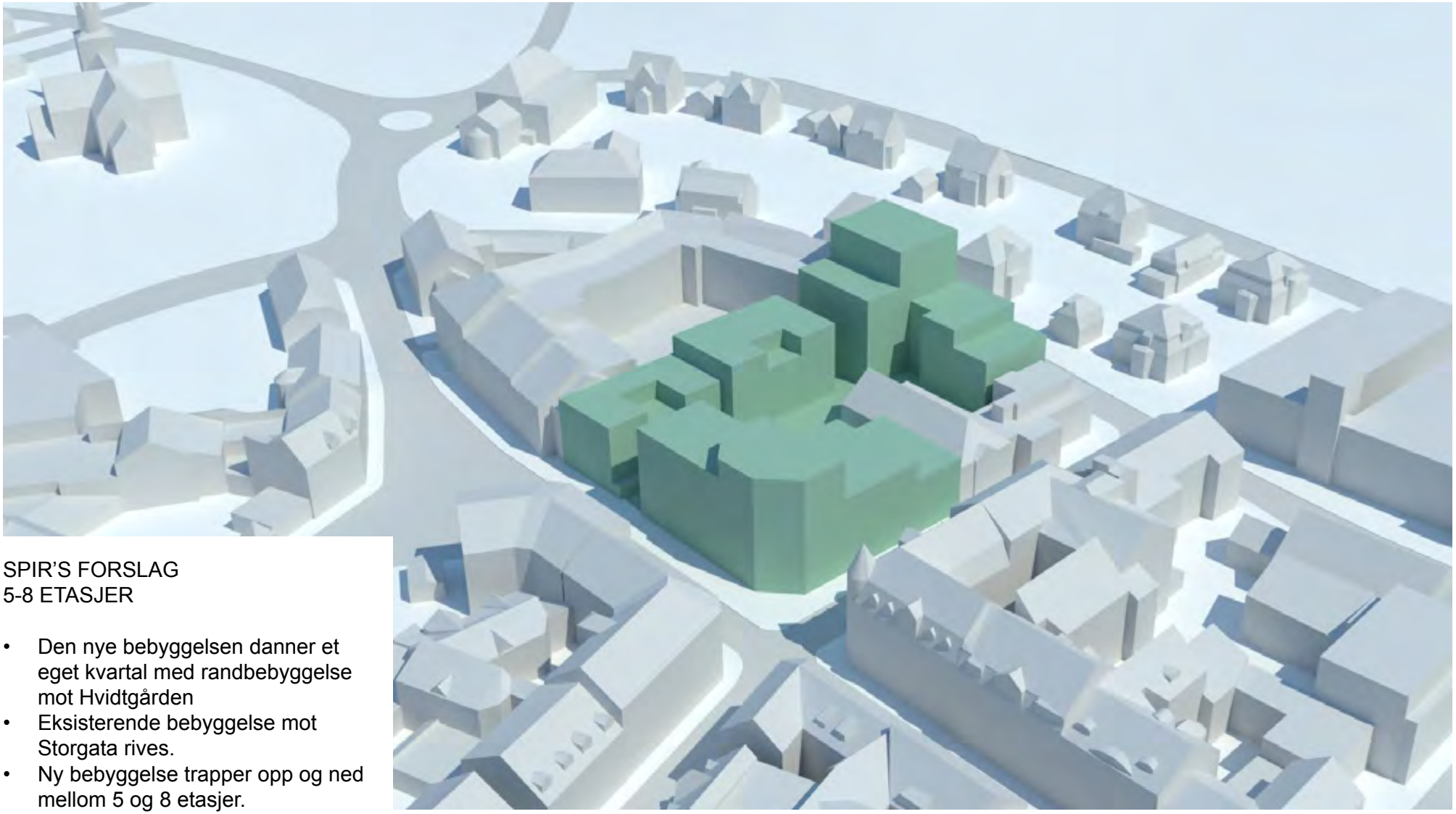
LARGE
5+1 ETASJE + TÅRN

- Hovedsakelig 5+1 etasjer mot gatene
- Enkelte tårnbygg på 11 etasjer integrert i kvartalsbebyggelsen ut mot gaten
- Tårnene fremstår som voldsomme i gatebildet og mot eksisterende bygg i Sandefjordskalaen

B1 - KVARTALET I SENTRUMSKJERNEN

NY BEBYGGELSE: 11.000 M2* (GRØNNE BYGG) UTEN BASE: 10.000 M2

* SPIR-kvartalets base bidrar til en høyere utnyttelse. Det vil kunne etableres baser i alle andre alternativer.

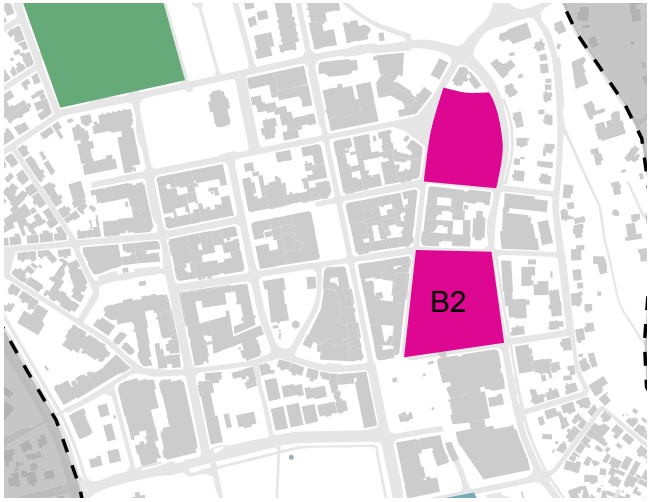


SPIR'S FORSLAG
5-8 ETASJER

- Den nye bebyggelsen danner et eget kvartal med randbebyggelse mot Hvidtgården
- Eksisterende bebyggelse mot Storgata rives.
- Ny bebyggelse trapper opp og ned mellom 5 og 8 etasjer.
- Bebyggelsen fremstår generelt for massiv og er spesielt høy/ massiv mot Museumsgata

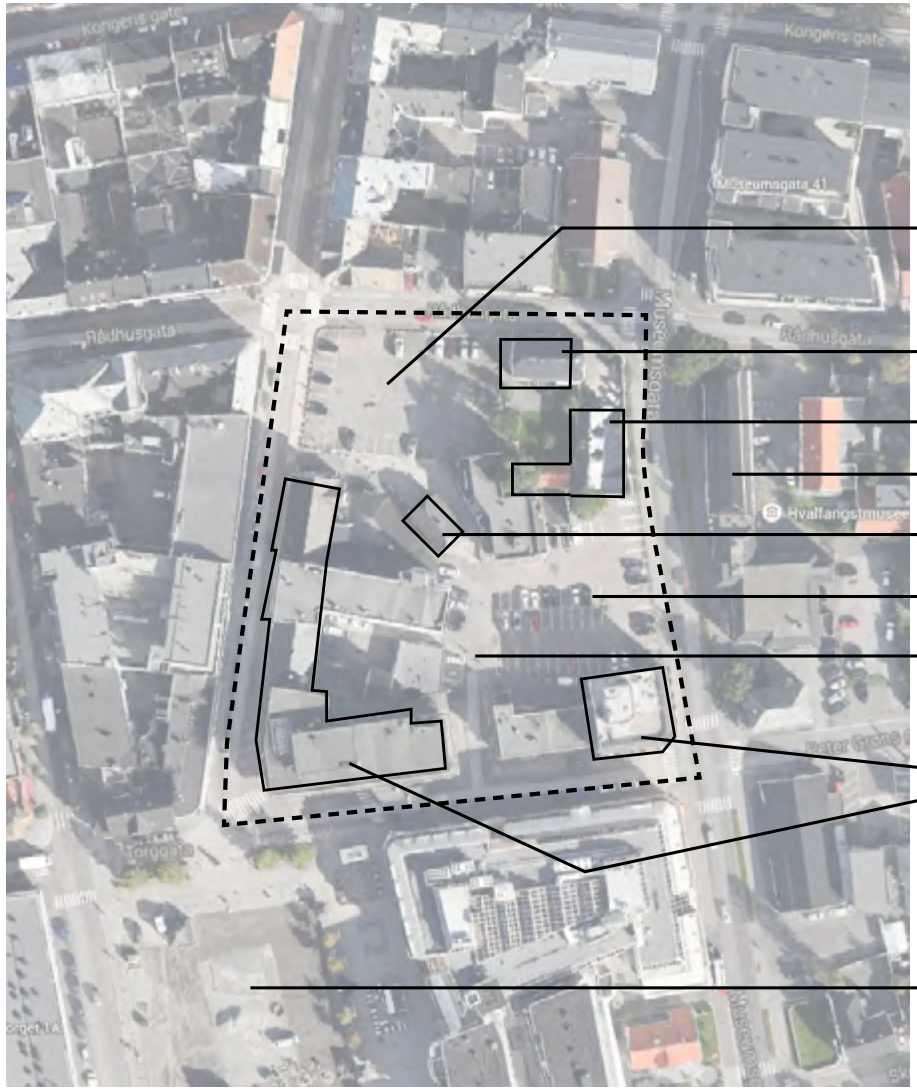
Spir's forslag
Illustrasjon: Spir

B2 - KVARTALET I SENTRUMSKJERNEN



- Sentralt kvartal i Storgata
- Sentrumskvartal og branntomt med transformasjonspotensial.
- LPO har utarbeidet planskisse (2014)

Foto fra området



BRANNTOMT (TIDL. VERNET BYGG)

FINT TREHUS

VELHOLDT BOLIG MED HAGE

HVALFANGSTMUSEET

FINT TREHUS

PARKERING

TORGGANGEN

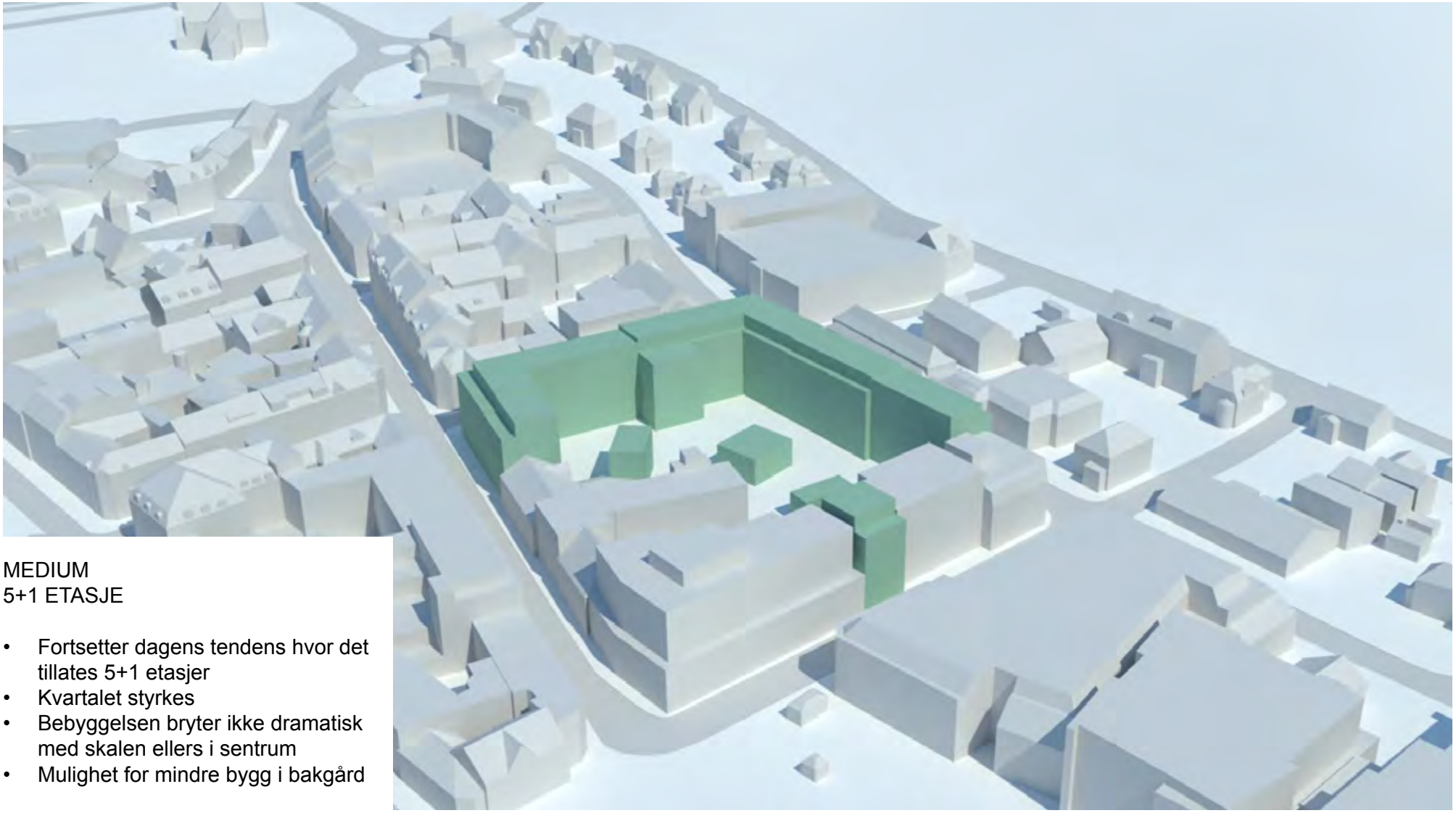
BEBYGGELSE I OK STAND

TORGET

Ortofoto som viser området

B2 - KVARTALET I SENTRUMSKJERNEN

NY BEBYGGELSE: 13.000 M2* (GRØNNE BYGG)

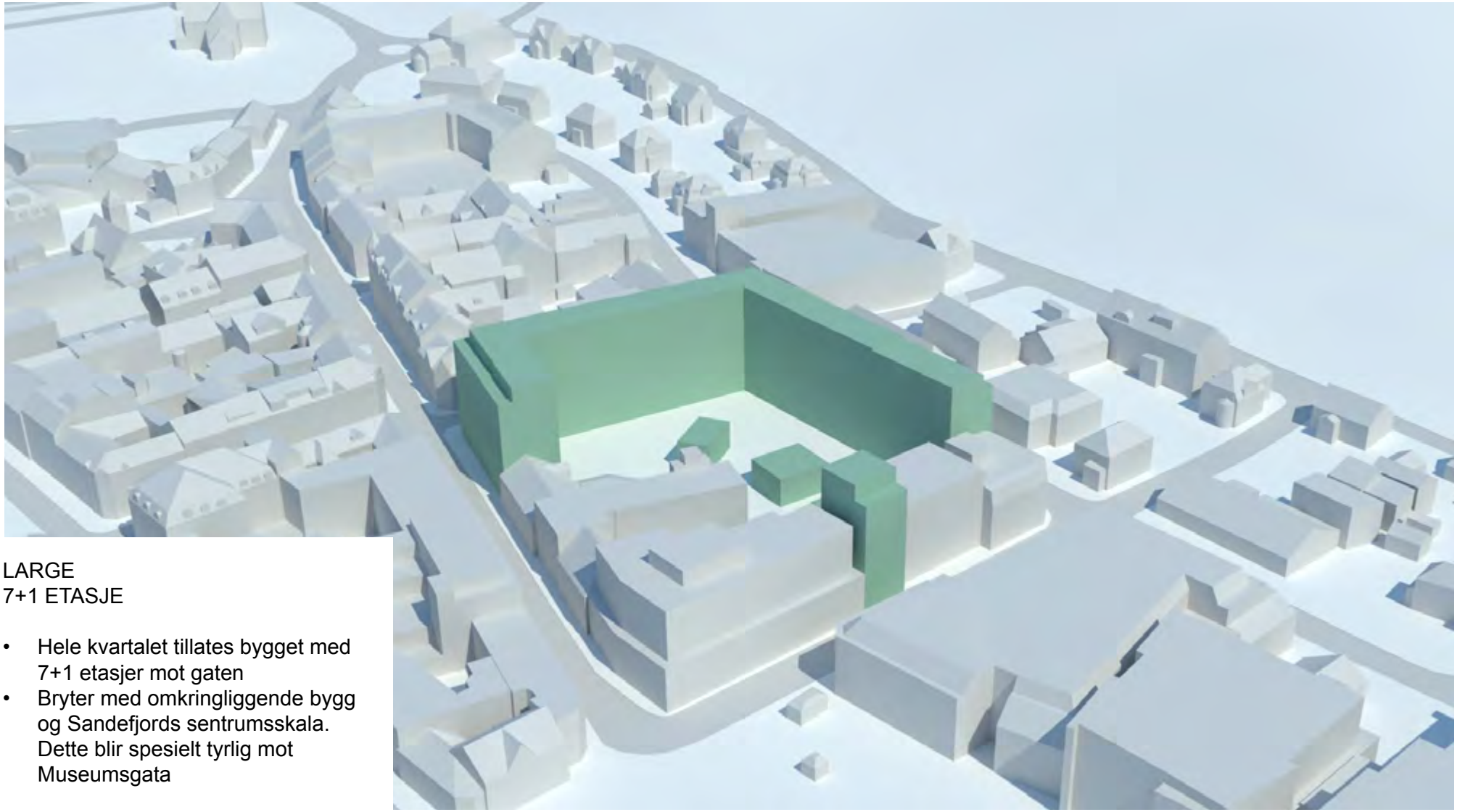


MEDIUM
5+1 ETASJE

- Fortsetter dagens tendens hvor det tillates 5+1 etasjer
- Kvartalet styrkes
- Bebyggelsen bryter ikke dramatisk med skalen ellers i sentrum
- Mulighet for mindre bygg i bakgård

NY BEBYGGELSE: 16.000 M2* (GRØNNE BYGG)

* LPO-kvartalets base bidrar til en høyere utnyttelse. Det vil kunne etableres baser i alle andre alternativer.

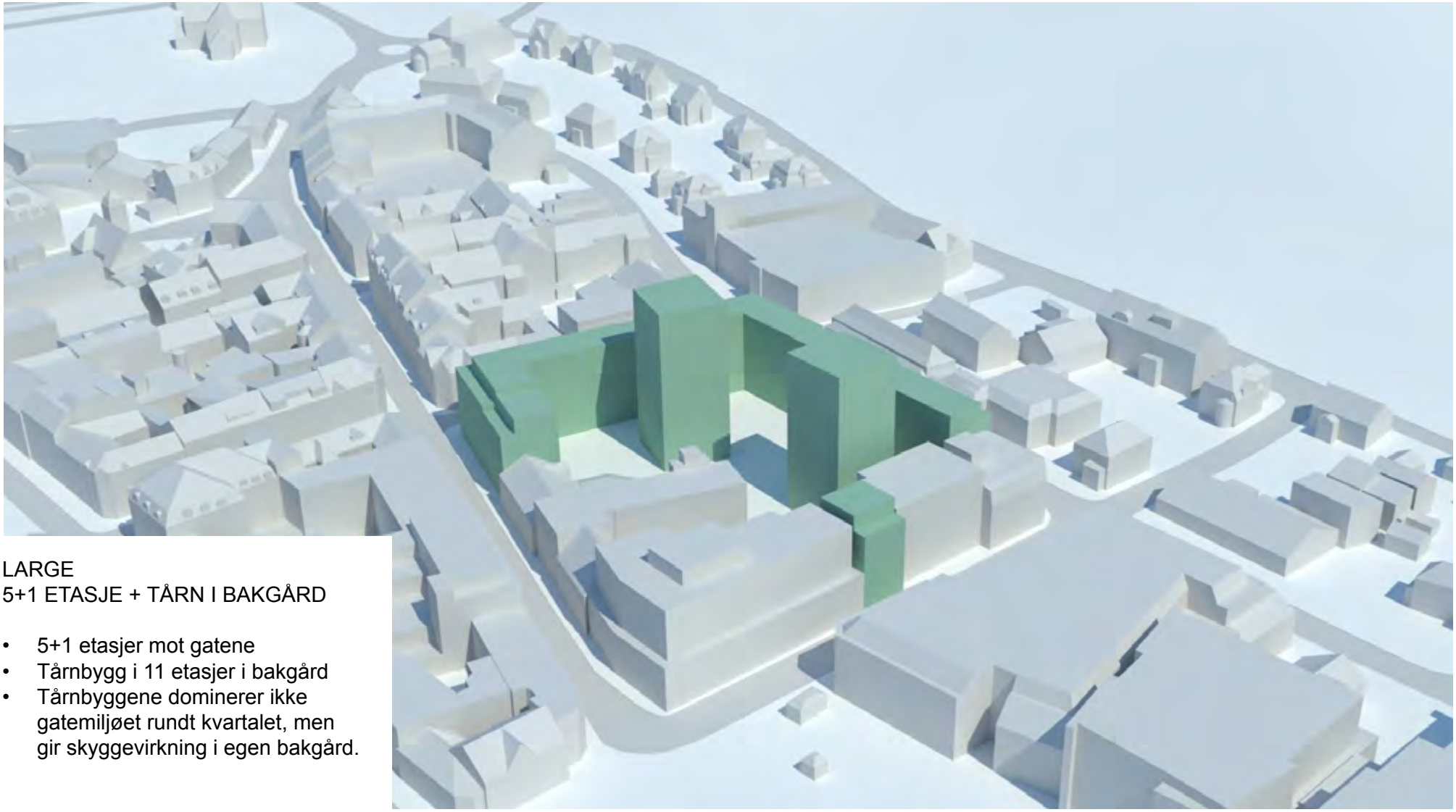


LARGE
7+1 ETASJE

- Hele kvartalet tillates bygget med 7+1 etasjer mot gaten
- Bryter med omkringliggende bygg og Sandefjords sentrumsskala. Dette blir spesielt tyrlig mot Museumsgata

B2 - KVARTALET I SENTRUMSKJERNEN

NY BEBYGGELSE: 17.000 M2* (GRØNNE BYGG)

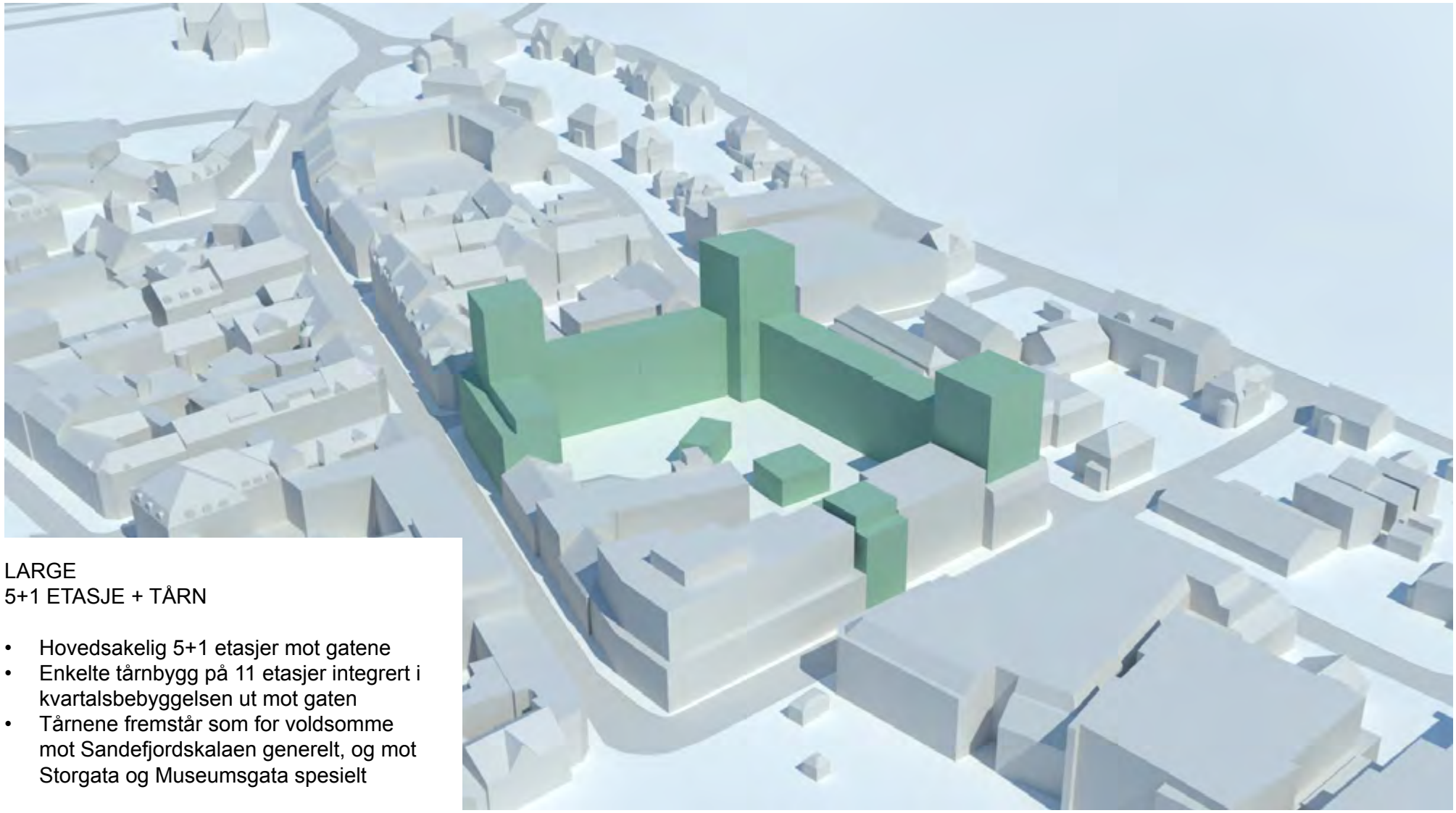


LARGE
5+1 ETASJE + TÅRN I BAKGÅRD

- 5+1 etasjer mot gatene
- Tårnbygg i 11 etasjer i bakgård
- Tårnbyggene dominerer ikke gatemiljøet rundt kvartalet, men gir skyggevirkning i egen bakgård.

NY BEBYGGELSE: 17.000 M2* (GRØNNE BYGG)

* LPO-kvartalets base bidrar til en høyere utnyttelse. Det vil kunne etableres baser i alle andre alternativer.



LARGE
5+1 ETASJE + TÅRN

- Hovedsakelig 5+1 etasjer mot gatene
- Enkelte tårnbygg på 11 etasjer integrert i kvartalsbebyggelsen ut mot gaten
- Tårnene fremstår som for voldsomme mot Sandefjordskalaen generelt, og mot Storgata og Museumsgata spesielt

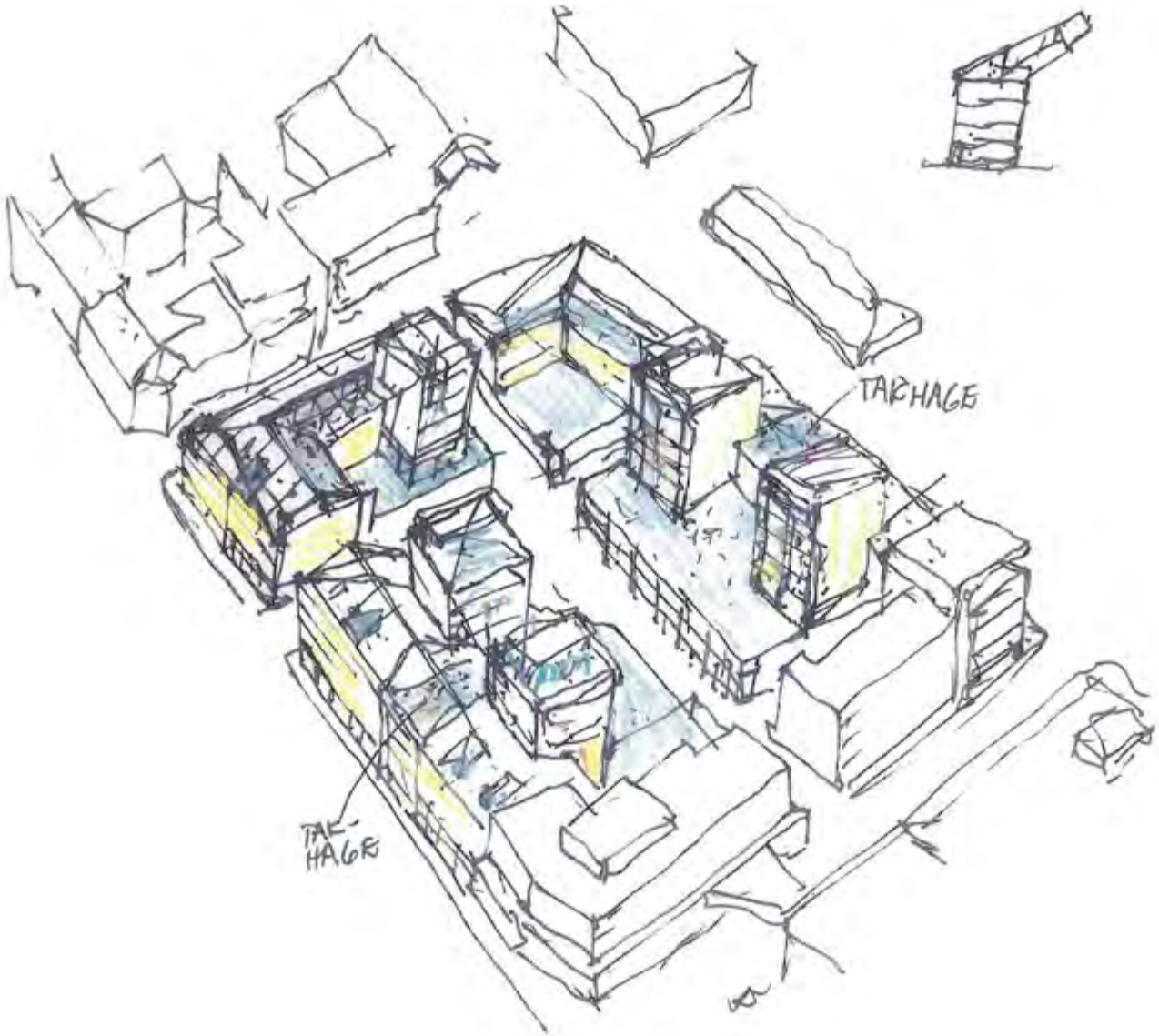
B2 - KVARTALET I SENTRUMSKJERNEN

NY BEBYGGELSE: 26.000 M2* (GRØNNE BYGG) UTEN BASE: 22.000 M2

* Arealene er hentet ut fra 3d modell basert på LPOs planforslag og er svært omtrentlige. LPO-kvartalets base bidrar til en høyere utnyttelse. Det vil kunne etableres baser i alle andre alternativer.

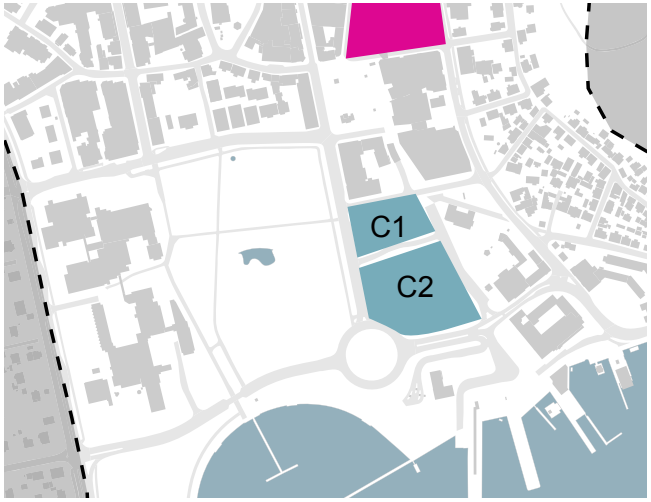
LPO'S FORSLAG
SALTAK (5+1 ETASJE) + TÅRN I BAKGÅRD

- 5+1 etasjer med saltak mot omkringliggende gater
- Tårnbygg i varierende høyder mot gate og i bakgård.
- Tårnbygg mot Museumsgata/ Storgata fremstår som veldig dominerede og bryter med Sandefjordskalaen



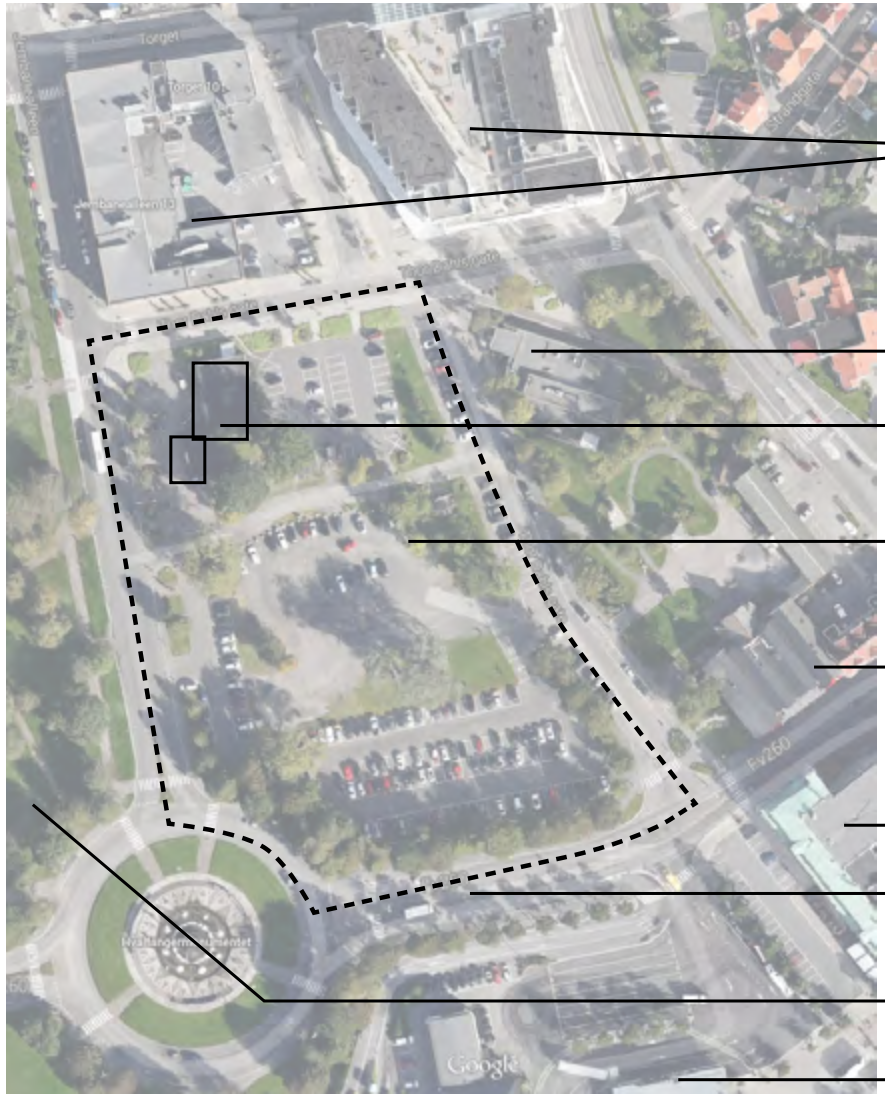
LPO's forslag.
Illustrasjon:LPO

C - KVARTALENE I PARKOMRÅDET



- Kvartaler også kalt Tivolikvartalene
- Ekstremt god beliggenhet, tett på sentrum (nord) og sjøfronten (syd).
- God tilgjengelighet for bil og ferge.
- Åpne parkområder mot øst og vest.
- Nesten ubebygde kvartaler som hovedsakelig brukes til parkering for personbiler.
- Stort transformasjonspotensial.

Foto fra området



SENTRUMSKVARTALER

RESTAURANT/ KAFE MED UTESERVERING

KOMMUNALT PUMPEHUS

TIVOLITOMTA

KURBADET

THOR DAHL KVARTALET

FV260

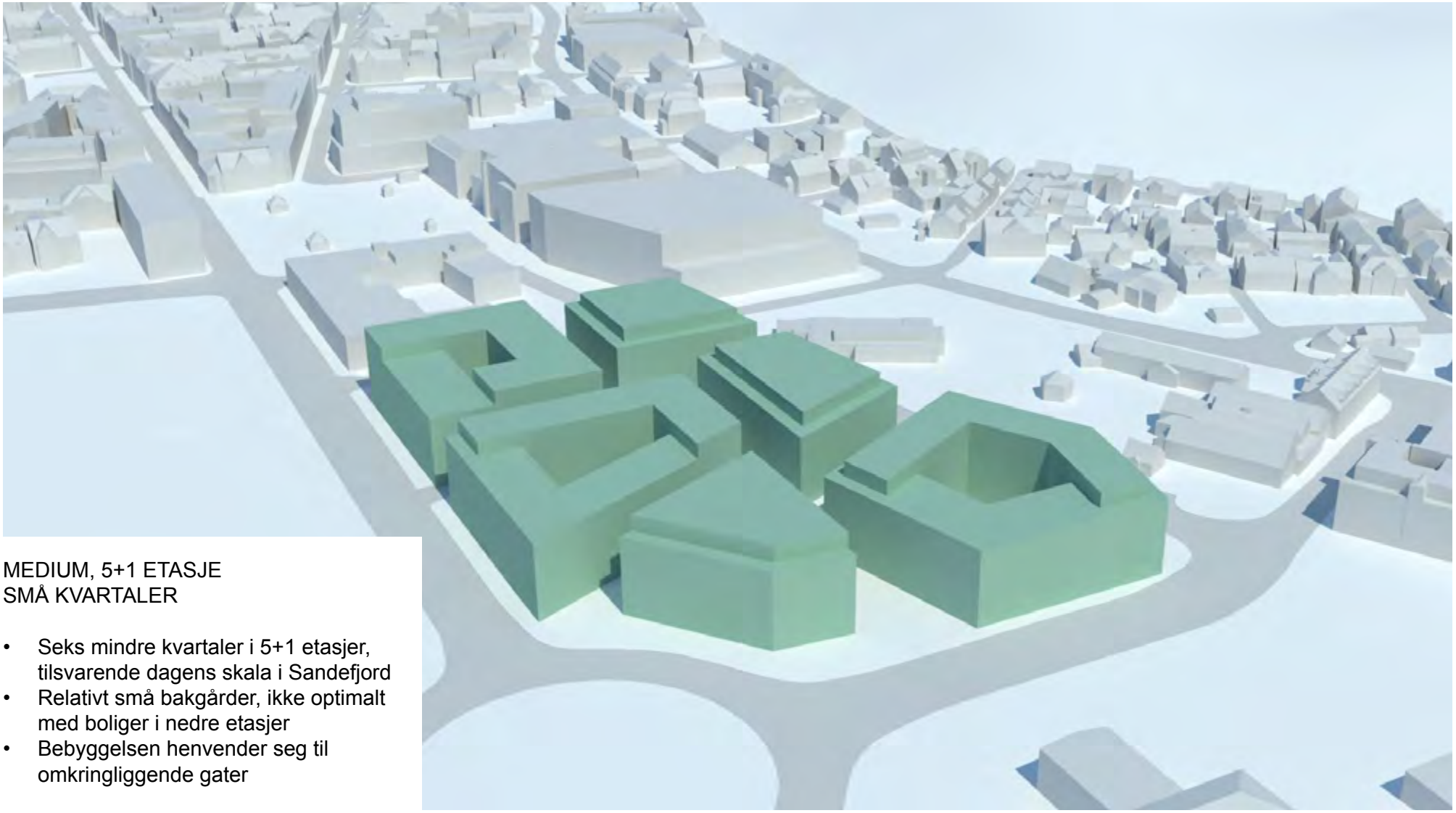
BADEPARKEN (OFFENTLIG PARK)

FERGETERMINAL M/ PARKERING

Ortofoto som viser området

C - KVARTALENE I PARKOMRÅDET

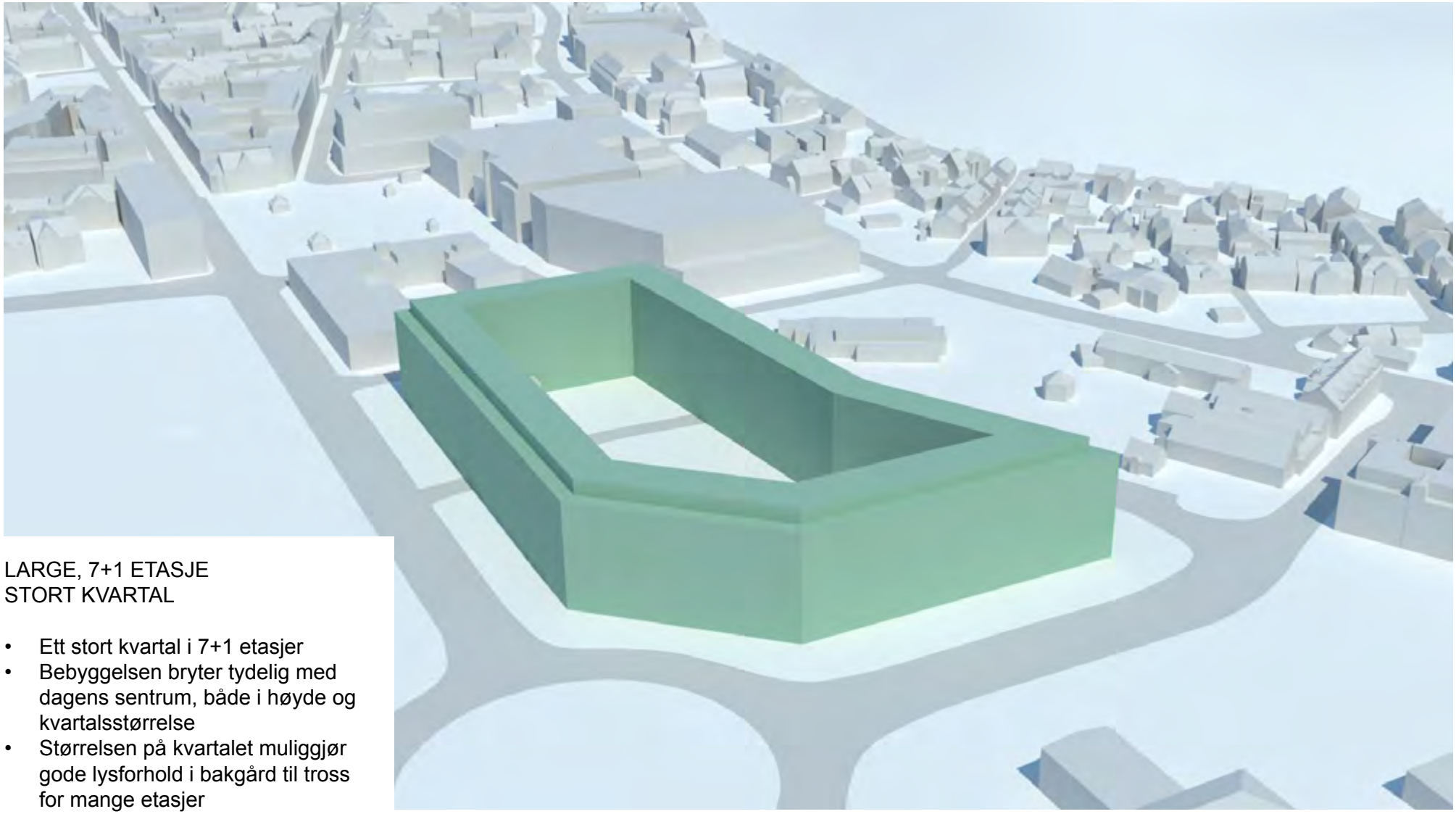
NY BEBYGGELSE: 46.000 M2 (GRØNNE BYGG)



MEDIUM, 5+1 ETASJE
SMÅ KVARTALER

- Seks mindre kvartaler i 5+1 etasjer, tilsvarende dagens skala i Sandefjord
- Relativt små bakgårder, ikke optimalt med boliger i nedre etasjer
- Bebyggelsen henvender seg til omkringliggende gater

NY BEBYGGELSE: 35.000 M2 (GRØNNE BYGG)

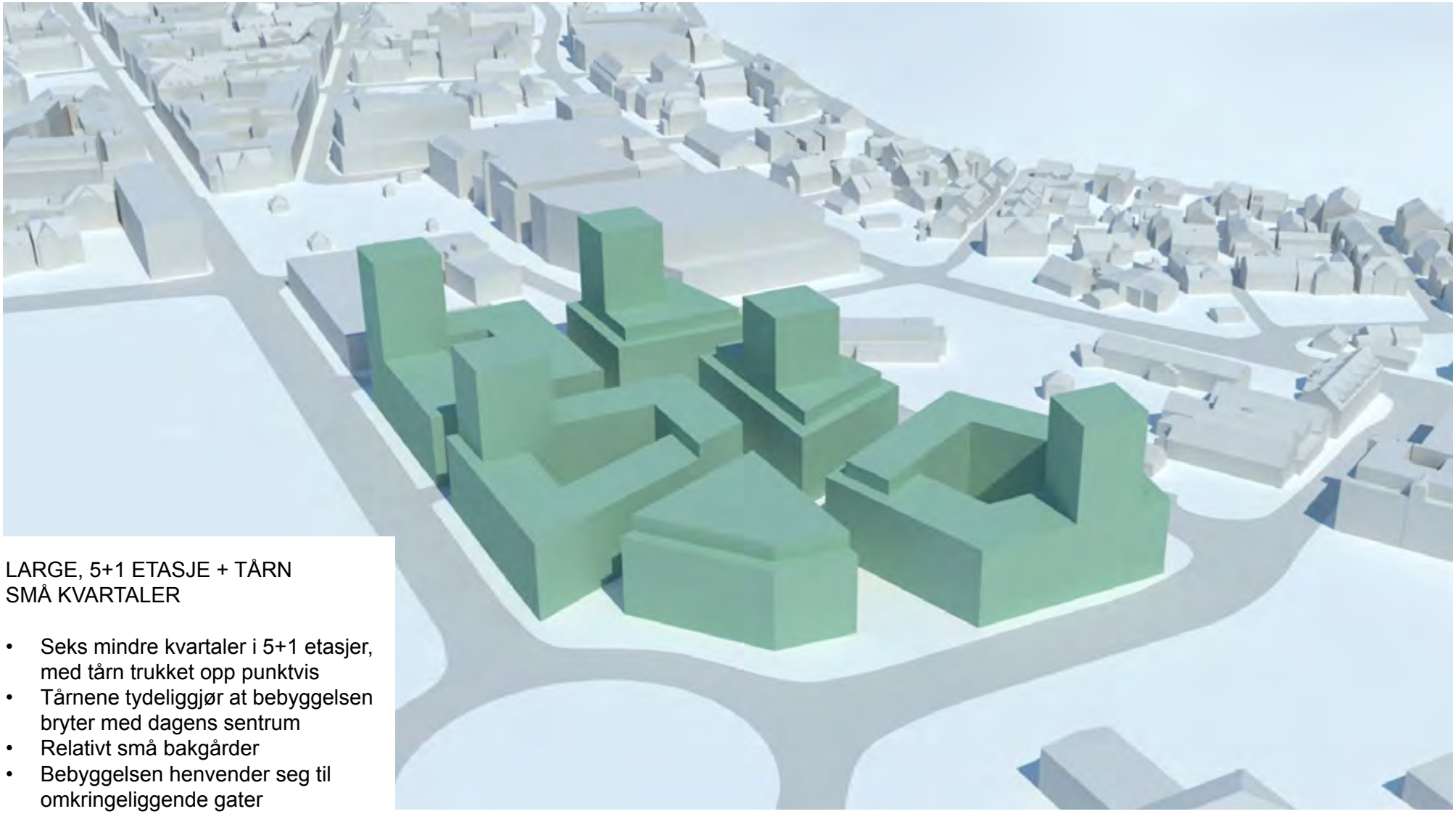


LARGE, 7+1 ETASJE
STORT KVARTAL

- Ett stort kvartal i 7+1 etasjer
- Bebyggelsen bryter tydelig med dagens sentrum, både i høyde og kvartalsstørrelse
- Størrelsen på kvartalet muliggjør gode lysforhold i bakgård til tross for mange etasjer

C - KVARTALENE I PARKOMRÅDET

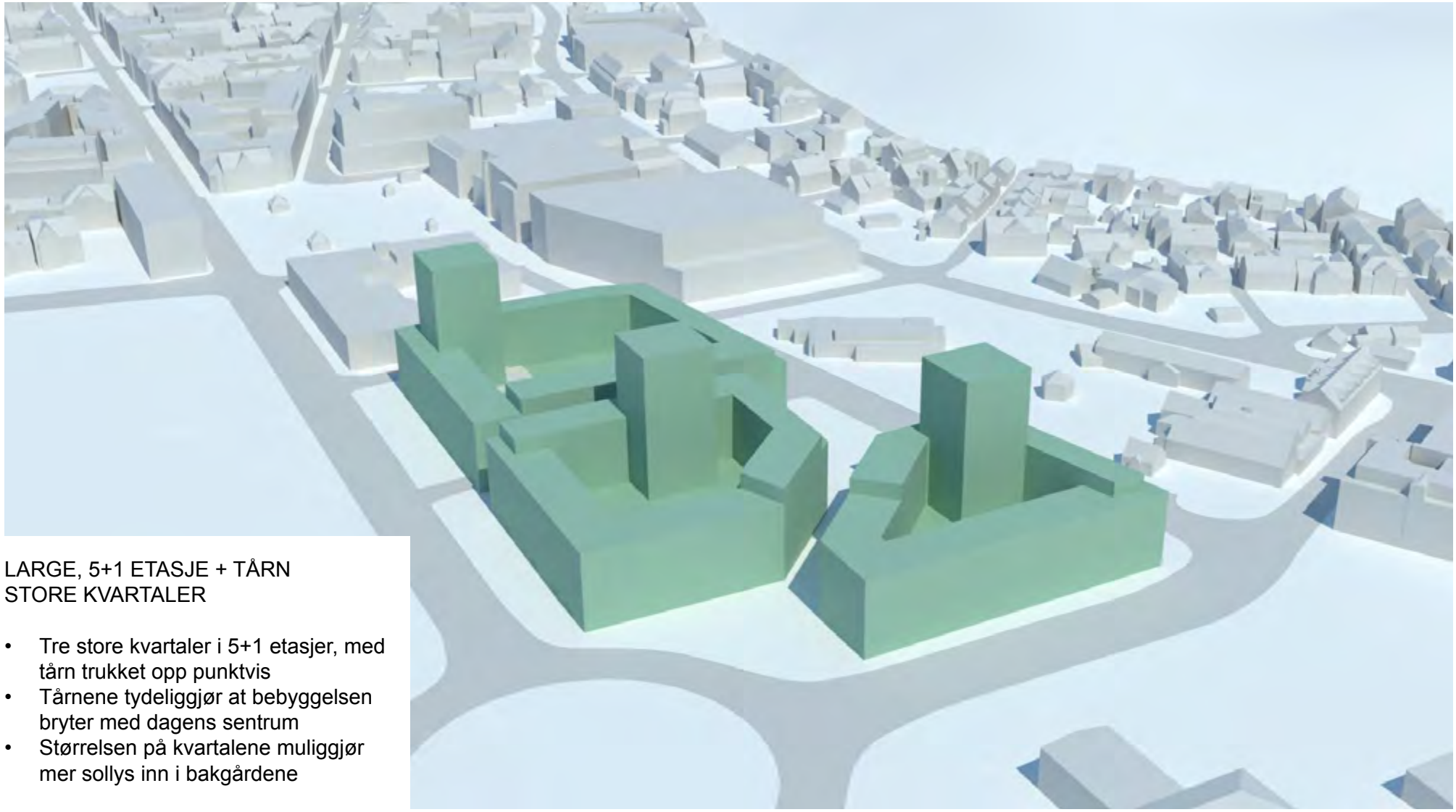
NY BEBYGGELSE: 55.000 M2 (GRØNNE BYGG)



LARGE, 5+1 ETASJE + TÅRN
SMÅ KVARTALER

- Seks mindre kvartaler i 5+1 etasjer, med tårn trukket opp punktvis
- Tårnene tydeliggjør at bebyggelsen bryter med dagens sentrum
- Relativt små bakgårder
- Bebyggelsen henvender seg til omkringeliggende gater

NY BEBYGGELSE: 37.000 M2 (GRØNNE BYGG)



LARGE, 5+1 ETASJE + TÅRN
STORE KVARTALER

- Tre store kvartaler i 5+1 etasjer, med tårn trukket opp punktvis
- Tårnene tydeliggjør at bebyggelsen bryter med dagens sentrum
- Størrelsen på kvartalene muliggjør mer sollys inn i bakgårdene

KONSEKVENSER FOR BYEN

SOL/SKYGGE STUDIER I GATER, BYROM OG PRIVATE UTEROM

UTEOPPHOLD I SENTRUM

Sentrumskjernen i Sandefjord har en skala hvor kvartalsstruktur (gatestruktur) og bebyggelse fungerer svært godt sammen. Økte byggehøyder vil gi konsekvenser for solforhold i byrom, parker og gater, i tillegg til i private uteoppholdsarealer inne i kvartalene. Det vil også være en risiko at by- og gaterom vil kjennes mer introverte eller klaustrofobiske ved økte byggehøyder innenfor det historiske sentrum.

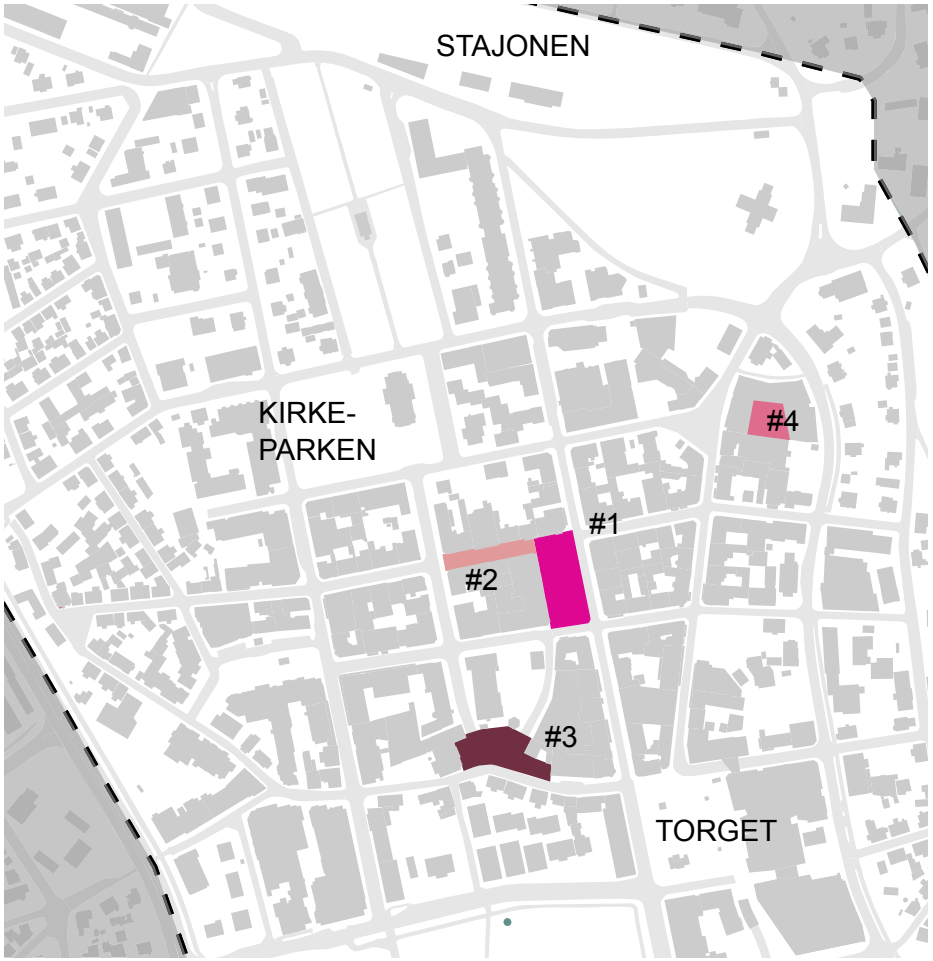
For å belyse konsekvensene for byens by-og gaterom er det gjort undersøkelser i fire ulike typer uterom i sentrumskjernen:

1. Et stort byrom: Byparken
2. Et mindre byrom: Pauseparken
3. En gate: Kongens gate
4. En privat bakgård: Hvidtkvartalet

Kongens gate er valgt da denne går øst/ vestgående og er mer utsatt for skyggekonsekvenser enn de nord-/ sydgående gatene som uansett vil få solen inn ved lunsjtid.

Vis-a-vis Pausteparken er det en offentlig lekeplass som inngår i uteområdet til Byskolen. Den er tatt med i undersøkelsene sammen med Pausteparken.

Solforhold er undersøkt på formiddagen (kl.12.00) og ettermiddagen (kl.16.00). Dette da byens uterom sannsynligvis er mest i bruk ved lunsjtid og tiden etter jobb.



Utvalgte offentlige og private oppholdsrom i sentrum som undersøkes

#1 *Stort byrom: Byparken*

#2 *Mindre byrom: Pausteparken og offentlig lekeplass*

#3 *Gågate: Kongens gate*

#4 *Bakgård: Hvidtkvartalet*

Offentlig byrom: Opphold og lek på Torget

Offentlig byrom: Opphold i Byparken (#1)

Offentlig parkrom: Pausteparken (#3)

Privat uterom: Balkong i Kongens gate (#2)

Privat uterom: Svaleganger i Kirkegata

Offentlig tilgjengelig lekeplass ved Pausteparken (#3)

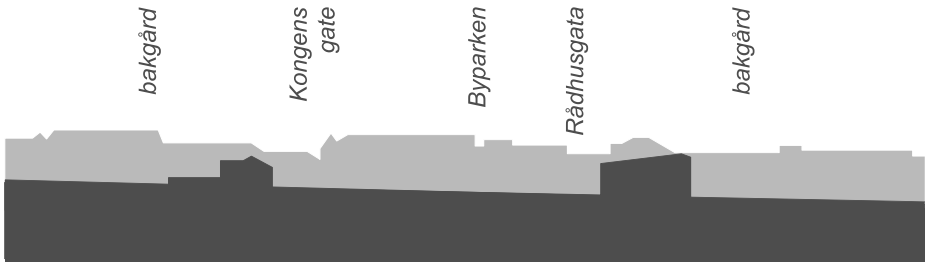
BYPARKEN

Byparken ligger sentralt i Sandefjord sentrum, og er et av byens viktigste byrom. Det er også et av de største. Byrommet fremstår som en park med gressplener, beplantning og mulighet til opphold.

Langs byparken er flere av gatene bilfrie: Kongens gate (nord), Jernbanealleen (øst) og fortsettelsen av Skolegata (vest).

Det er gode muligheter for uteservering og opphold både på plassen og i tilgrensende gater.

DAGENS SITUASJON

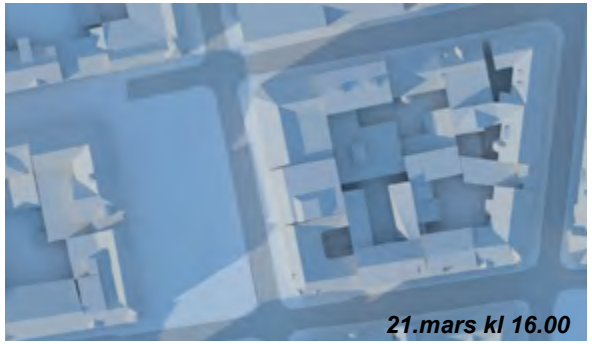


5+1 ETASJE

7+1 ETASJE

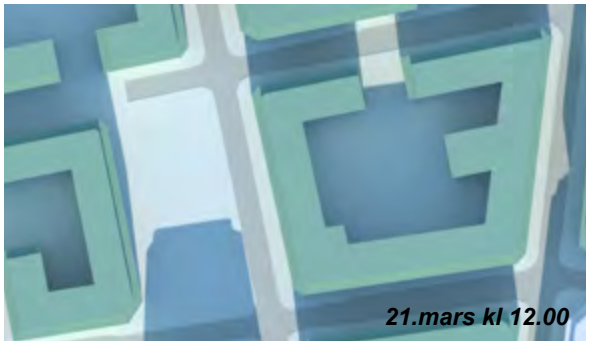
5+1 ETASJE +TÅRN

DAGENS SITUASJON



5+1 ETASJE

7+1 ETASJE



5+1 ETASJE +TÅRN

PAUSTEPARKEN OG OFFENTLIG LEKEPLASS

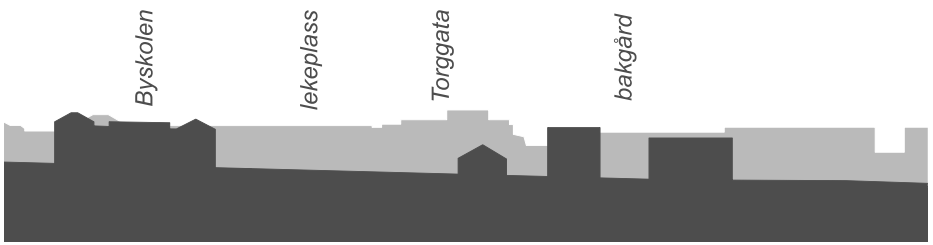
Pausteparken et et mindre byrom i Sandefjord sentrum, og ligger i krysset Torggata / Skolegata. Byrommet fremstår som et lite torg/ møteplass med noe vegetasjon og møblering. Parken har en sentral beliggenhet samtidig som den har et lokalt preg. Det er i dag ingen kommersiell aktivitet i tilknytning til parken, som handel eller servering.

Vis-a-vis Pausteparken ligger det en offentlig lekeplass, som er en del av Byskolen barneskoles uteområde. Lekeplassen ligger i krysset Skolegata/ Kirkegata/ Torggata.

Dagens lave trehusbebyggelse langs Torggata gir gode solforhold både for Pausteparken og lekeplassen. Økte byggehøyder vil endre dette.

Skråfoto av Torggata med Pausteparken til høyre og lekeplassen til venstre

DAGENS SITUASJON

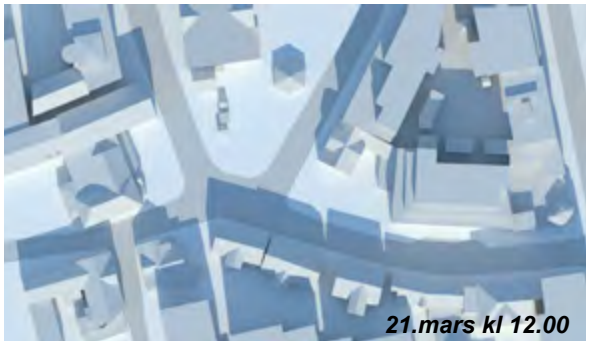


5+1 ETASJE

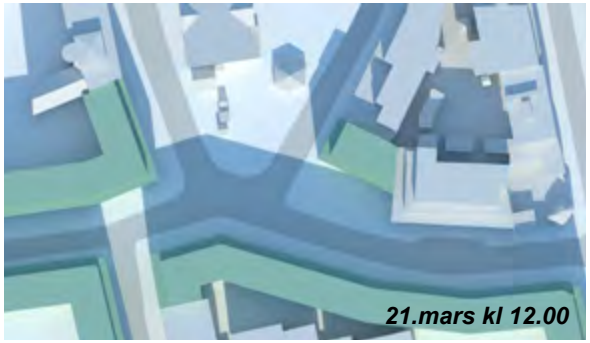
7+1 ETASJE

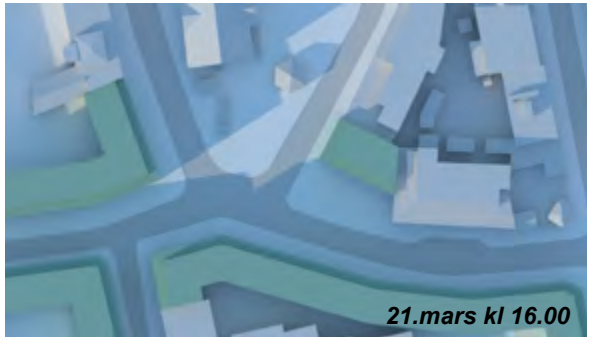
5+1 ETASJE +TÅRN

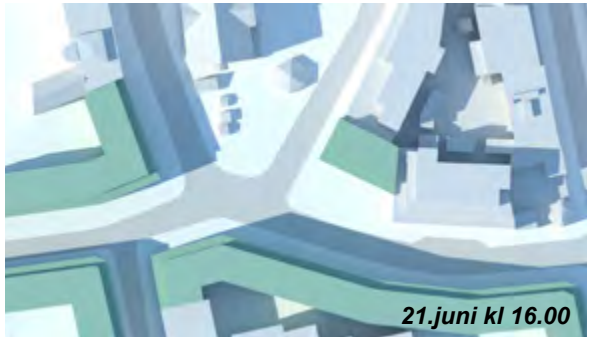
DAGENS SITUASJON



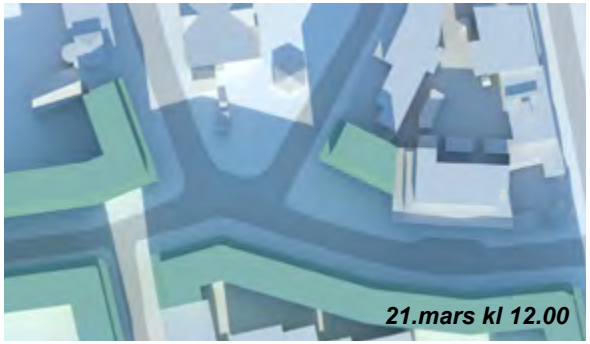
5+1 ETASJE

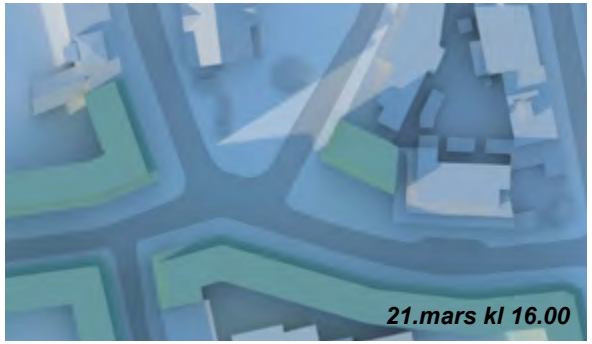


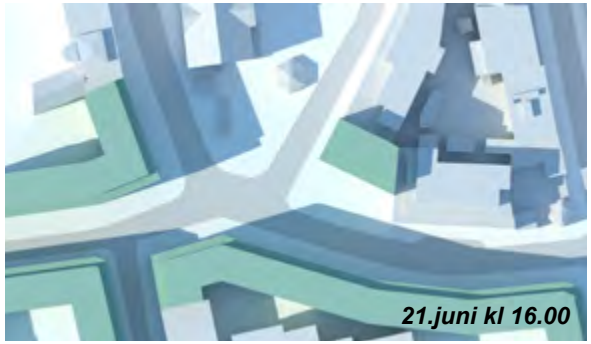




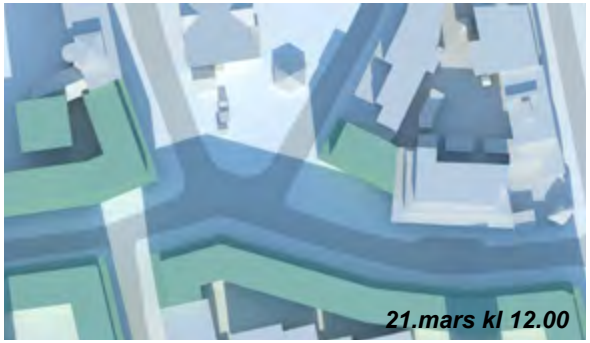
7+1 ETASJE

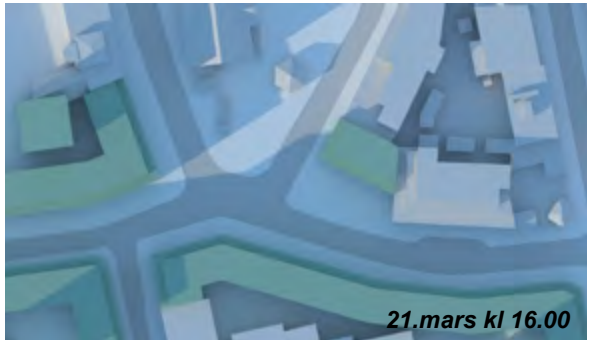


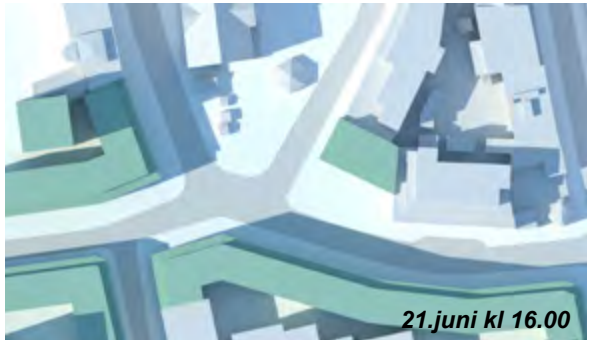




5+1 ETASJE +TÅRN







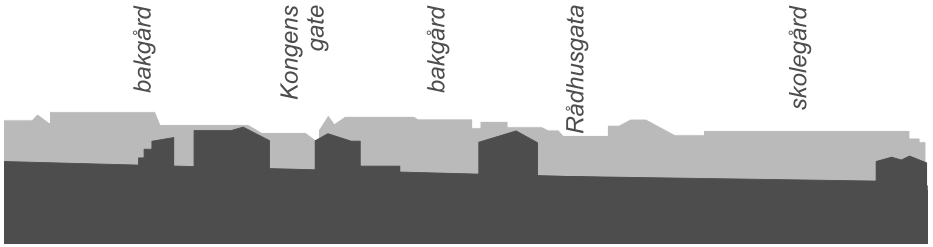
KONGENS GATE

Kongens gate er en av de mest sentrale øst-vestgående gatene i sentrum. Mesteparken av gaten er åpen for biltrafikk, mens den sentrale delen er gjort om til gågate. Her har gaten et aktivt preg med handel og noe servering.

Da Kongens gate er tverrgående (øst-vest) er den spesielt sårbar mht skygger som konsekvens av økte byggehøyder. Alle nord-/sydgående gater vil uansett ha gode solforhold midt på dagen.

Skråfoto Kongens gate (gågata)

DAGENS SITUASJON



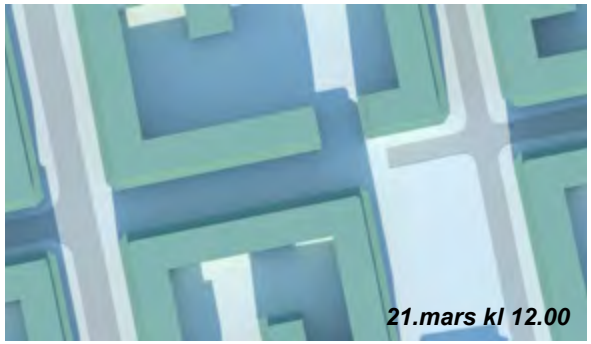
5+1 ETASJE

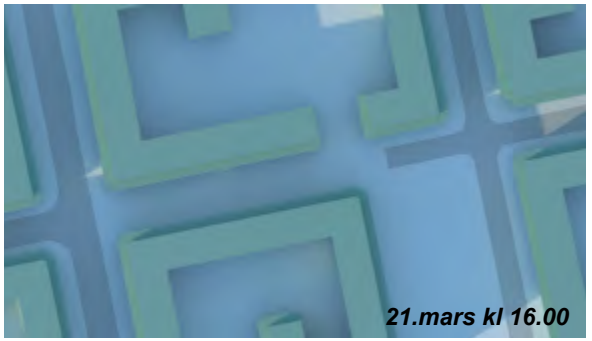
7+1 ETASJE

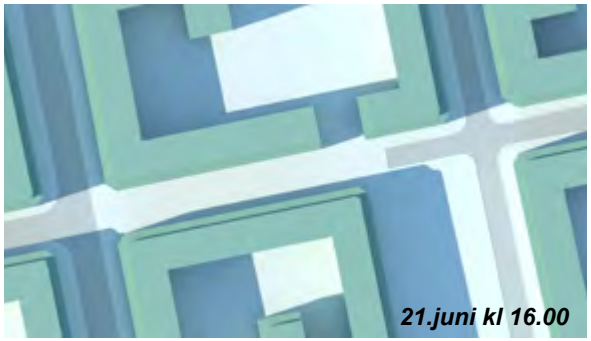
5+1 ETASJE +TÅRN

DAGENS SITUASJON

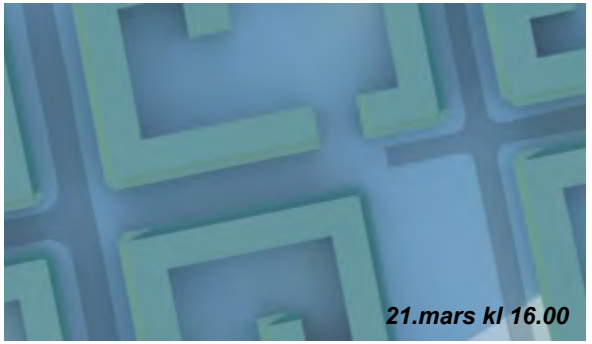
5+1 ETASJE

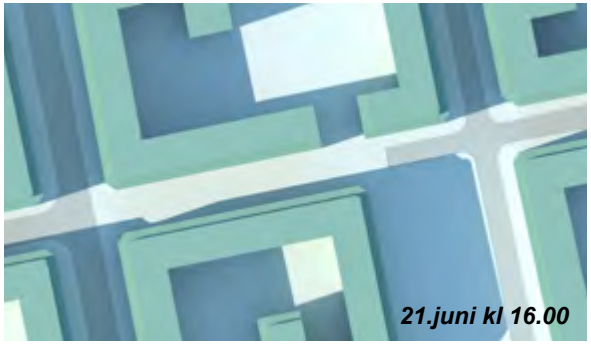




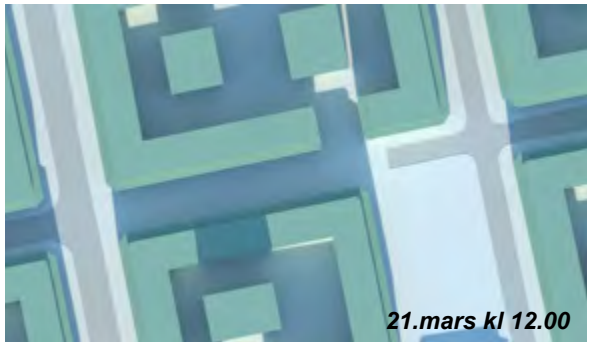


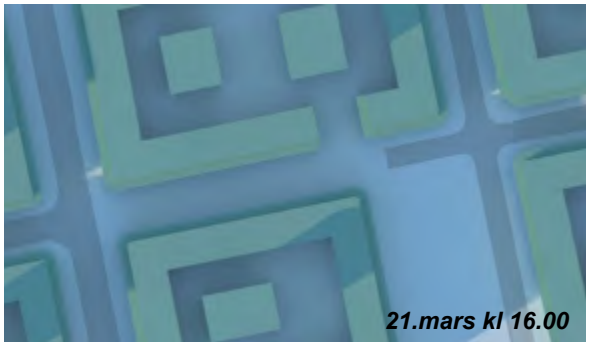
7+1 ETASJE





5+1 ETASJE +TÅRN





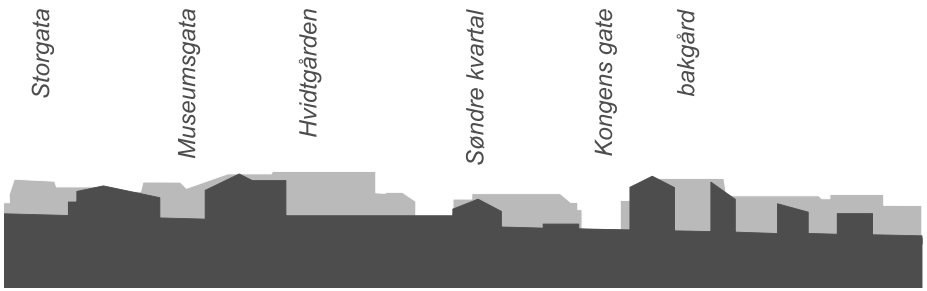
HVIDTGÅRDEN

Hvidtgården er et sammensatt kvartal bestående av et stort kommunalt boligkompleks i nord og en noe mer fragmentert bebyggelse i syd. De fleste boenhetene i Hvidtgården har balkonger ut mot bakgården, og selve bakgården er også mye i bruk. Utearealet er i dag helt åpent mot syd og vil være utsatt for skygge ved økte byggehøyder i den søndre delen av kvartalet.

Spir arkitekter har laget er forslag som lukker Hvidtgårdens bakgård mot syd og endrer dagens gode solforhold for beboerne.

Skråfoto Hvidtgården (kvartal 40)

DAGENS SITUASJON

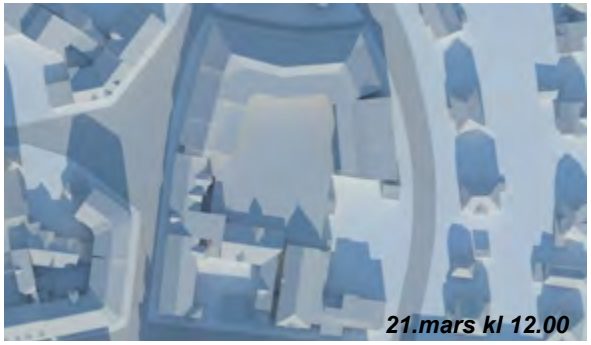


5+1 ETASJE

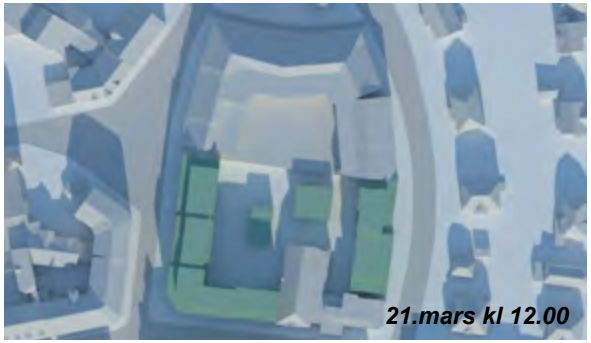
7+1 ETASJE

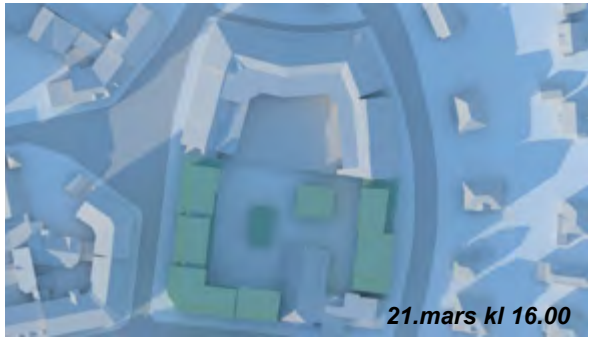
5+1 ETASJE +TÅRN

DAGENS SITUASJON

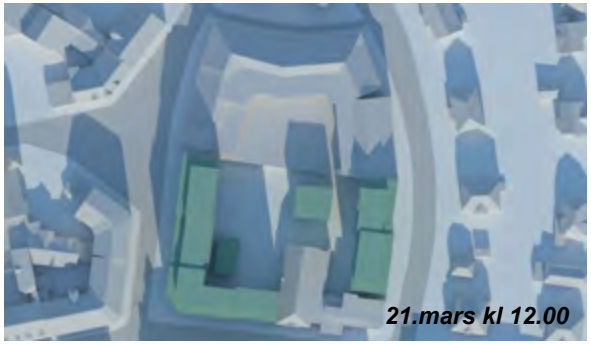


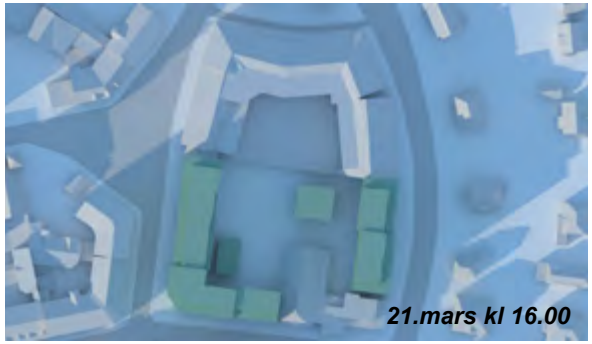
5+1 ETASJE



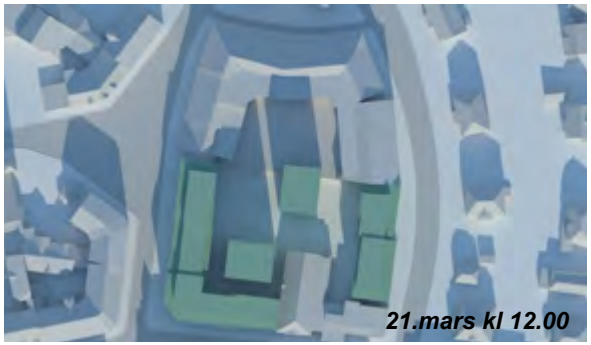


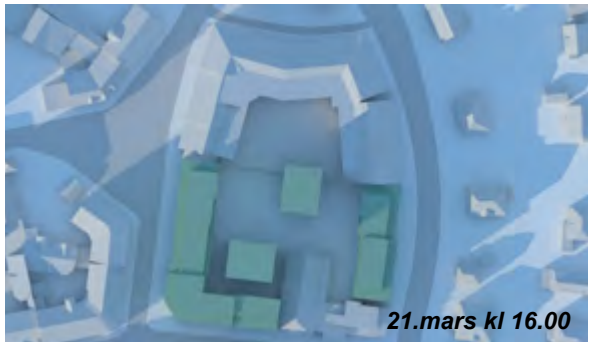
7+1 ETASJE





5+1 ETASJE +TÅRN





Sandefjord kirke sett fra Kirkegata

TILPASSET SANDEFJORD

ANBEFALTE HØYDESTRATEGIER

A - KVARTALENE: ANBEFALT ALTERNATIV

LARGE, 5+1 ETASJE + TÅRN
NEDTRAPPING MOT TREHUSBEBYGGELSE I VEST, STORE KVARTALER

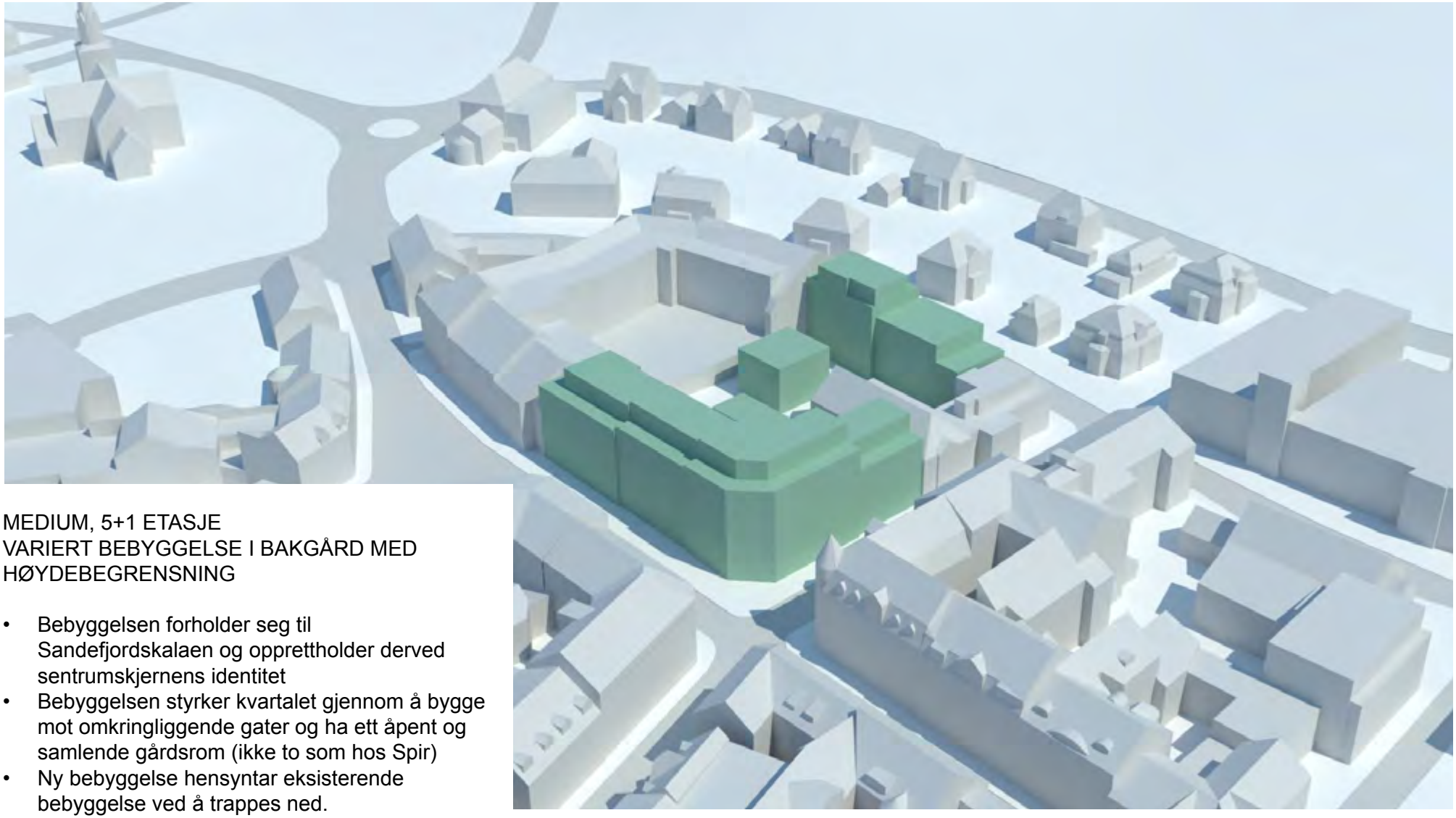
- Området bør planlegges helhetlig
- Industriområdet er isolert og tåler en høy utnyttelse. Bebyggelsen langs kirkegården tåler en høy utnyttelse
- Langs Dronningens gate opprettholdes kvartalsbebyggelse i 5+1 etasjer, dette knytter området til sentrum.
- Bebyggelsen trappes ned mot Schanches gate

C - KVARTALENE: ANBEFALT ALTERNATIV

LARGE, 5+1 ETASJE +TÅRN
MEDIUM STORE KVARTALER

- Området bør planlegges helhetlig
- Kvartalbebyggelsen knytter området til sentrum samtidig som tårnene signaliserer en helt egen identitet
- Størrelsen på kvartalene gjør at de danner en helhet samtidig som mer sollys inn i bakgårdene muliggjøres enn ved mindre kvartaler.

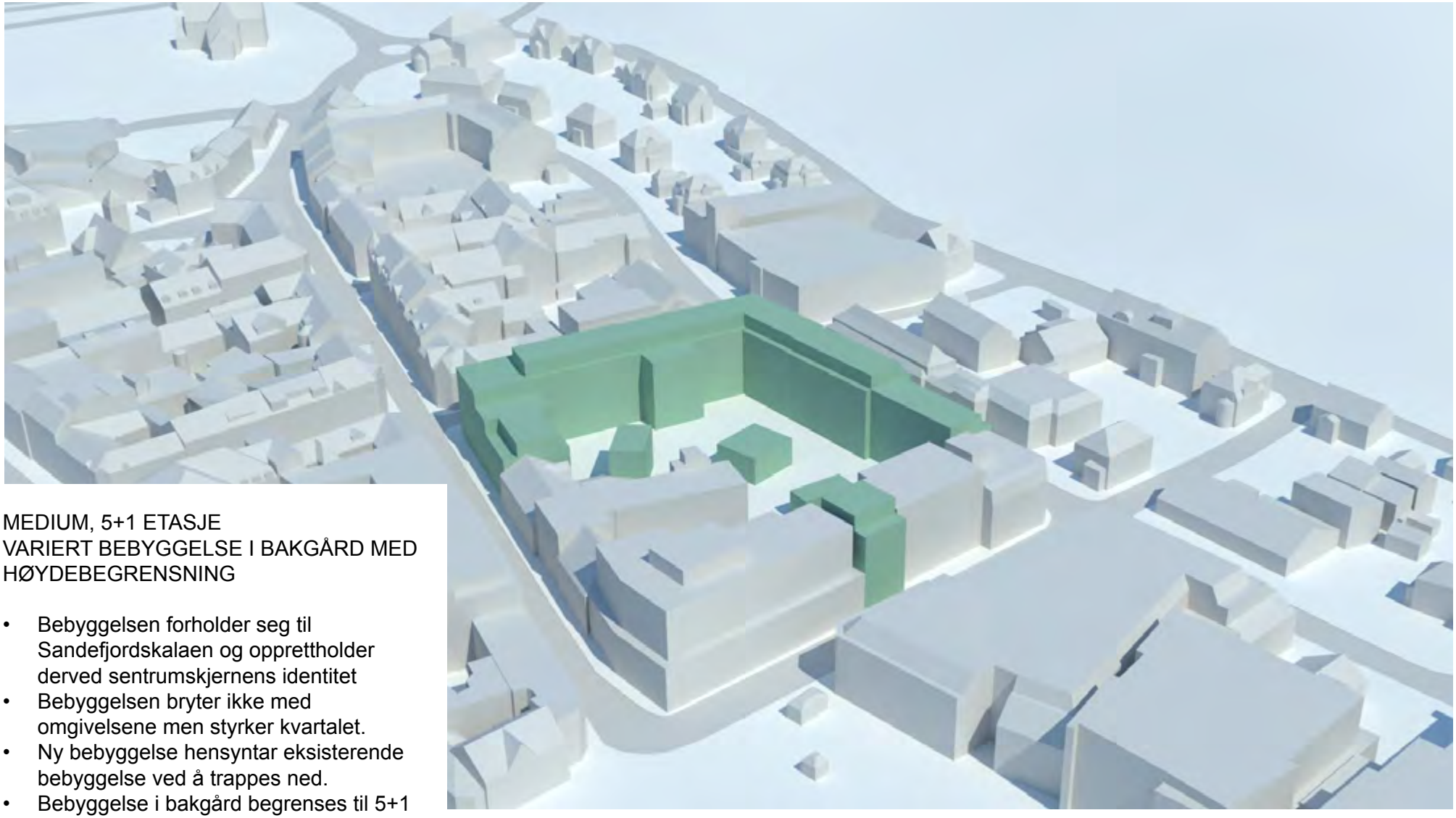
B1 - KVARTALET: ANBEFALT ALTERNATIV



MEDIUM, 5+1 ETASJE
VARIERT BEBYGGELSE I BAKGÅRD MED HØYDEBEGRENSNING

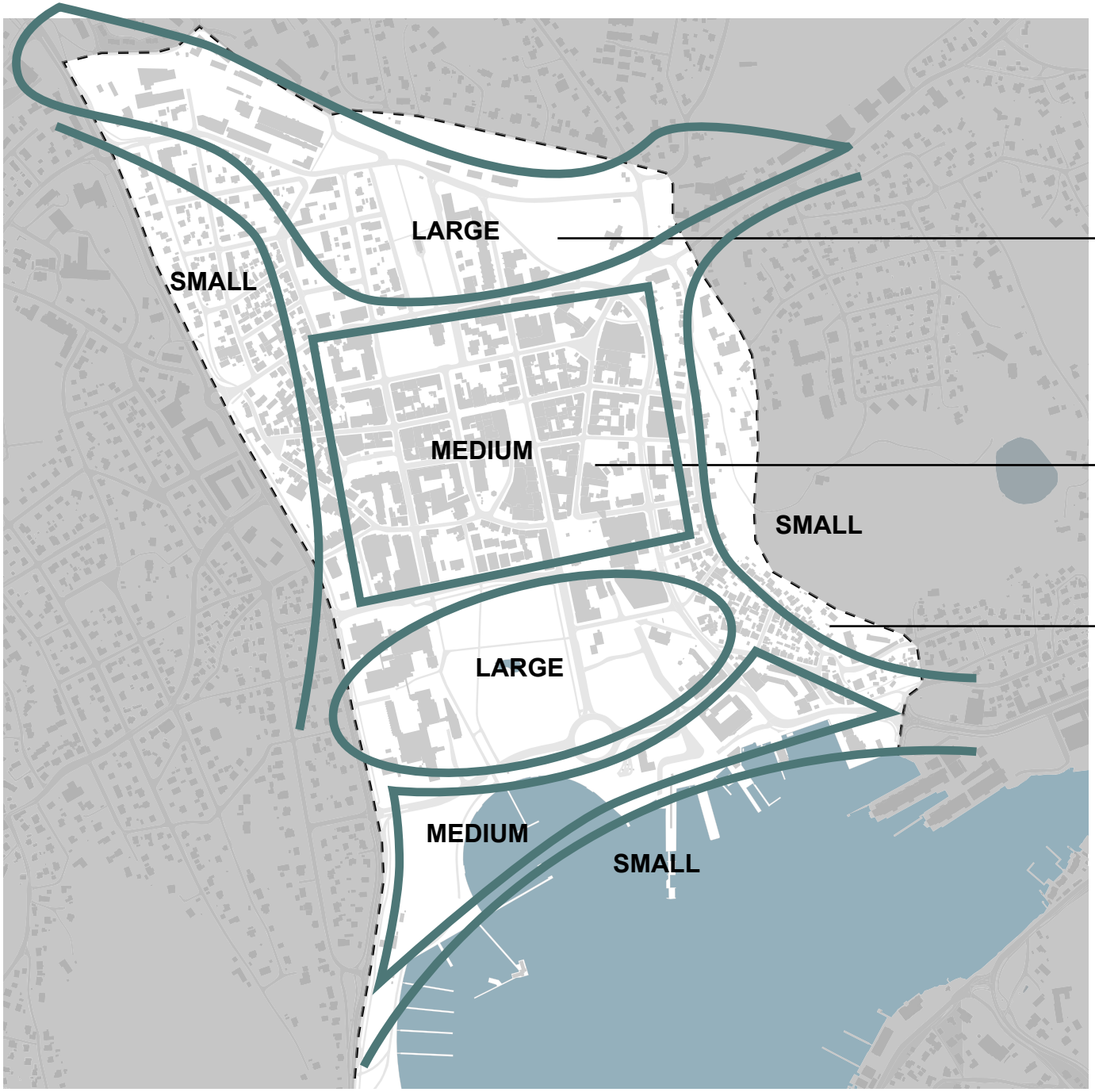
- Bebyggelsen forholder seg til Sandefjordskalaen og opprettholder derved sentrumskjernens identitet
- Bebyggelsen styrker kvartalet gjennom å bygge mot omkringliggende gater og ha ett åpent og samlende gårdsrom (ikke to som hos Spir)
- Ny bebyggelse hensyntar eksisterende bebyggelse ved å trappes ned.
- Bebyggelse i bakgård begrenses til 5+1 etasjer

B2 - KVARTALET: ANBEFALT ALTERNATIV



MEDIUM, 5+1 ETASJE
VARIERT BEBYGGELSE I BAKGÅRD MED HØYDEBEGRENSNING

- Bebyggelsen forholder seg til Sandefjordskalaen og opprettholder derved sentrumskjernens identitet
- Bebyggelsen bryter ikke med omgivelsene men styrker kvartalet.
- Ny bebyggelse hensyntar eksisterende bebyggelse ved å trappes ned.
- Bebyggelse i bakgård begrenses til 5+1 etasjer



LARGE

- INDUSTRI- OG NÆRINGSOMRÅDER VED JERNBANEN
- KVARTALER MELLOM JERNBANEN OG SENTRUMSKJERNEN
- KVARTALENE MELLOM TORGET OG FERGETERMINALEN (INKL. TIVOLITOMTA)

MEDIUM

- SENTRUMSKJERNEN
- KVARTALER NED MOT SJØFRONTEN

SMALL

- TREHUSBEBYGGELSEN RUNDT BYEN
- SJØFRONTEN
- EVNT SMÅ PAVILLIONGBYGG I GRØNTOMRÅDER

ANBEFALTE HØYDER FOR BYEN GENERELT

LARGE
Large skalaen tillates i transformasjonsområder i nord og syd. Områdene er preget av variert bebyggelse og store parkrom, noe som tilsier at det kan tenkes nytt rundt identitet og høyder. Områdene bør planlegges helhetlig slik at gaterom og uteoppholdsarealer kan tilpasses maks byggehøyder.

MEDIUM
Det anbefales ikke en large skala innenfor dagens sentrumskjerne. Sentrumskjernen har i dag en relativt høy tetthet. Den har et helhetlig men variert preg med en tydelig kvartalsstruktur og en bebyggelse tilpasset denne. Både historiske og nyere bygg fungerer godt mht by-gridets skala. Bymosaikken i sentrumskjernen er Sandefjords viktigste merkevare og identitet, og bør absolutt opprettholdes.

Ny bebyggelse bør tilpasses Sandefjordskalaen, medium, og høydebegrensninger for sentrumskjernen bør opprettholdes. Ny bebyggelse bør hensynta eksisterende bebyggelse og trappes ned til denne. Dette må ivaretas i bestemmelser.

Bebyggelse langs sjøfronten anbefales også å forholde seg til en medium skala. Høydebegrensningene skal sikre at det er god sammenheng mellom sentrum og sjøen og at det ikke oppstår en barrierevirkning.

SMALL
Small skalaen er definisjonen på omkringliggende trehusbebyggelse bestående av frittliggende enkeltbygg. Dette opprettholdes. Small skalaen opprettholdes også langs selve sjøfronten og bebyggelsen på bryggene, noe som bygger videre på dagens situasjon. Bygg i dette området bør ha en publikumsrettet funksjon.

Large: 6 - 11 etg

Medium: (4+1) - (5+1) etasjer

Small: 1 - 4 etasjer

VURDERINGER AV KONSEKVENSER

BYENS IDENTITET OG PRIORITERTE KVALITETER

- Tilknytning til sjøen
- Parkene og det grønne preget i og rundt sentrum
- Byens kvartalsstruktur
- Byens historiske identitet, med trehusområdene og sentrumskvartalene
- Et konsentrert og godt handelsmiljø i sentrum

INTENSJON BAK HØYDESTRATEGIEN

- Sikre ulike former for utbyggingspotensiale.
- Styrking av sentrumskjernen
- Opprettholde dagens bymosaikk gjennom innfill og add-ons fremfor riving av hele kvartaler
- Opprettholde en tett-lav struktur tilpasset sandefjords skala (kvartalsstruktur, gater, bygg og byrom)
- Koble sentrumskjernen bedre til omgivelsene
- Bygge opp rundt nye “nabolag” med tydelige identiteter
- Sikre mangfold og hierarki

VURDERING AV KONSEKVENSER AV FORESLÅTTE HØYDER

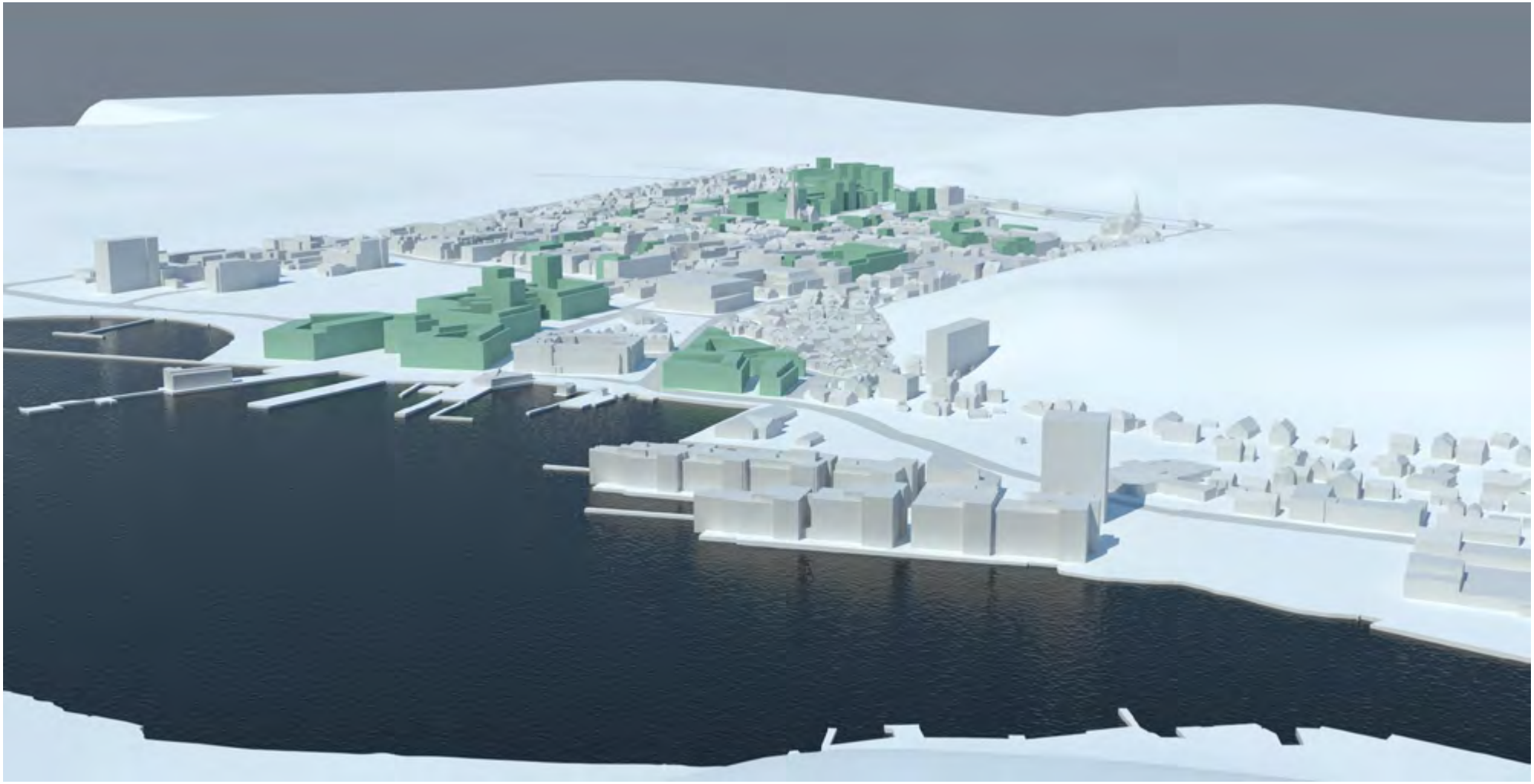
Konsekvenser for gaterom, kvartalsstruktur og landskap
- Strategien bygger videre på dagens gatestruktur (grid) og styrker dette
- Øking av høyder tillates i prioriterte områder hvor gaterom og byrom tåler dette
- Sentrumskjernens karakter som teppeby mellom grønne åser opprettholdes.

Konsekvenser for for nye og høyere bygg inntil lav nabobygning
- Ny bebyggelse skal hensynta lav nabobygning, slik opprettholdes en helhetlig bystruktur.
- Ny bebyggelse skal særlig hensynta eksisterende bebyggelse i området definert som sentrumskjernen, inntil bygg med vernestatus og inntil spesialområder

Konsekvenser for byens skala og identitet
- Grepet styrker byens skala og identitet gjennom å fortette konsentrert i definerte områder og skjerme den historiske sentrumskjernen for massiv riving.
- Samtidig får Sandefjord anledning til å redefinere områdene mot jernbanen og sjøen ved å etablere helhetlige nabolag med tydelig identitet. Områdene vil fungere som byportaler inn til sentrumskjernen.

Konsekvenser for bygater, parker, lekeplasser og offentlige byrom
- Eksisterende bygater, parker, lekeplasser og offentlige byrom ivaretas i forslaget gjennom en opprettholdelse av en høydebegrensning innenfor sentrumskjernen.
- I nye utbyggingsområder må det sikres plass til lekeplasser og offentlige byrom gjennom helhetlige planer.

Konsekvenser for eksisterende boligbebyggelse og utearealer
- Eksisterende boligbebyggelse opprettholdes som i dag, med unntak av kvartalene ved Dronningens gate som transformeres til arealeffektive boligområder mm. Området bør planlegges helhetlig og sikres en effektiv utnyttelse da det ligger tett på stasjonen.
- En styrking av randbebyggelse (kvartaler) i sentrum med høydebegrensninger bør sikre tilfredsstillende solforhold for sentrumsboligene.



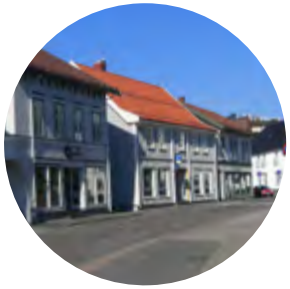
Oversiktsperspektiv fra 3d modell: Byen sett fra sydøst. Høydene i 3d modellen tilsvarer rapportens anbefaling.

FØRINGER FOR NY BEBYGGELSE

FORSLAG TIL 5 TEMA SOM BØR VEKTLEGGES OG VÆRE FØRENDE I UTFORMINGEN AV NY BEBYGGELSE

LANDSKAP OG TERRENG
- Bylandskapet skal være lesbart fra sjøen
- De ulike terrengnivåene skal være lesbare
- Bebyggelsen skal ikke oppleves som en barriere

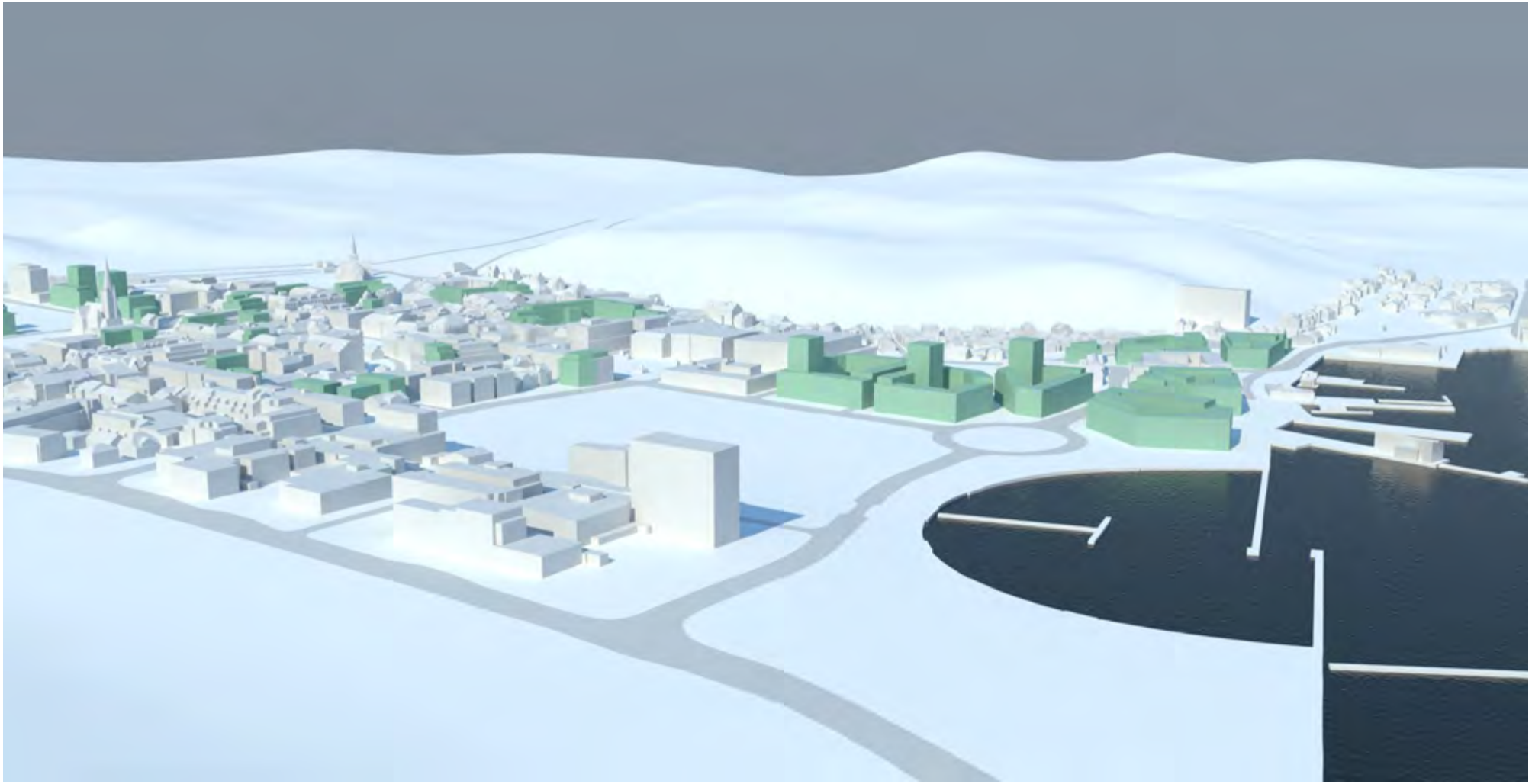
SKALA OG HIERARKI
- Kirkene og rådhuset skal være dominerende i bybildet
- Ny bebyggelse skal underordne seg disse



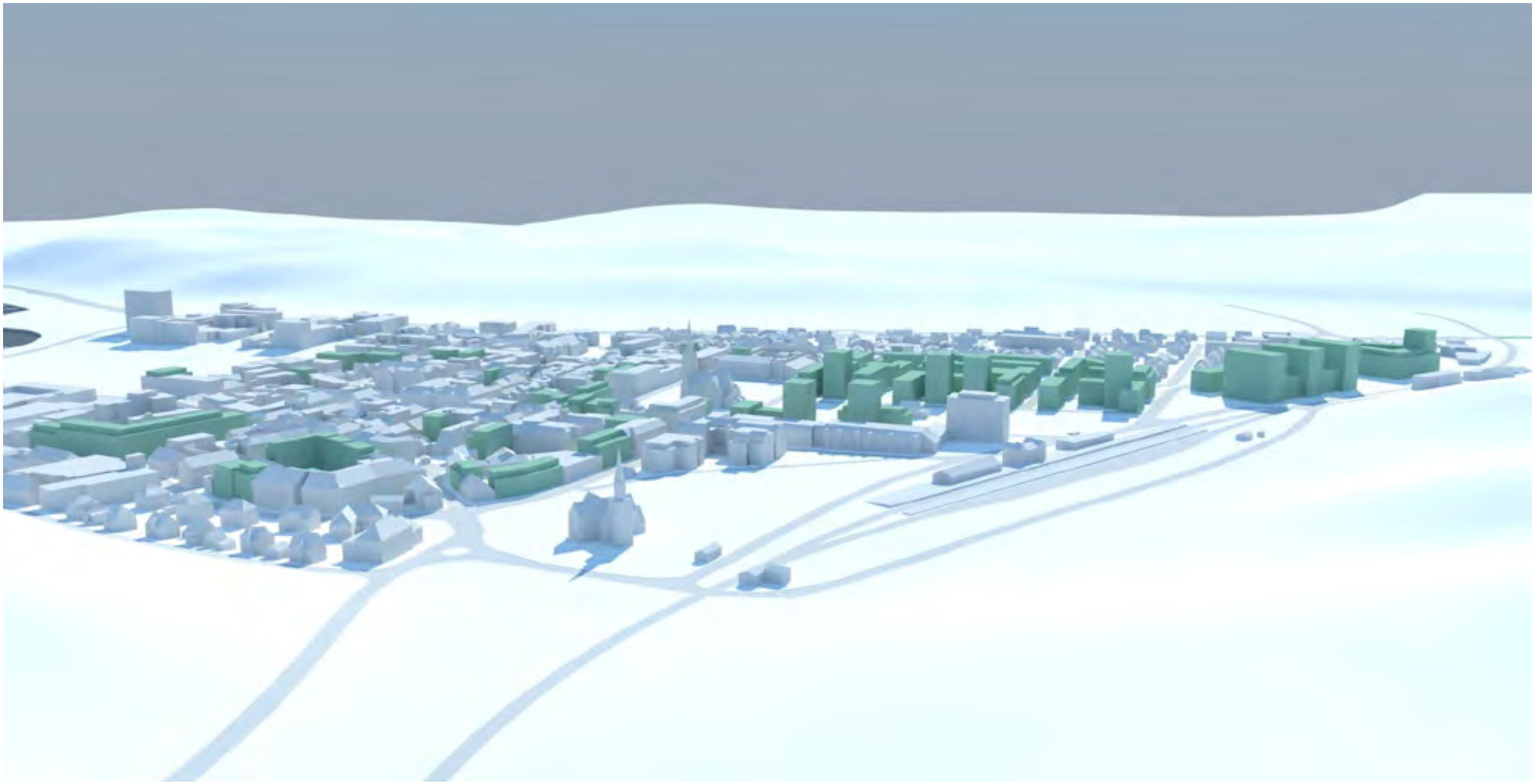
OMRÅDER MED VIKTIGE KULTURMILJØ
- Ny bebyggelse skal tilpasses høyder og volum i området definerte som sentrumskjernen og særlig mot definerte historiske bygningsmiljøer.

TRANSFORMASJONSOMRÅDER
- I definerte transformasjonskvartaler (industriområdet ved stasjonen og Tivolitomta) kan punktvise høyhus opp til 11 etasjer vurderes tillatt dersom disse tilfredsstiller særlige krav til arkitektonisk utforming.

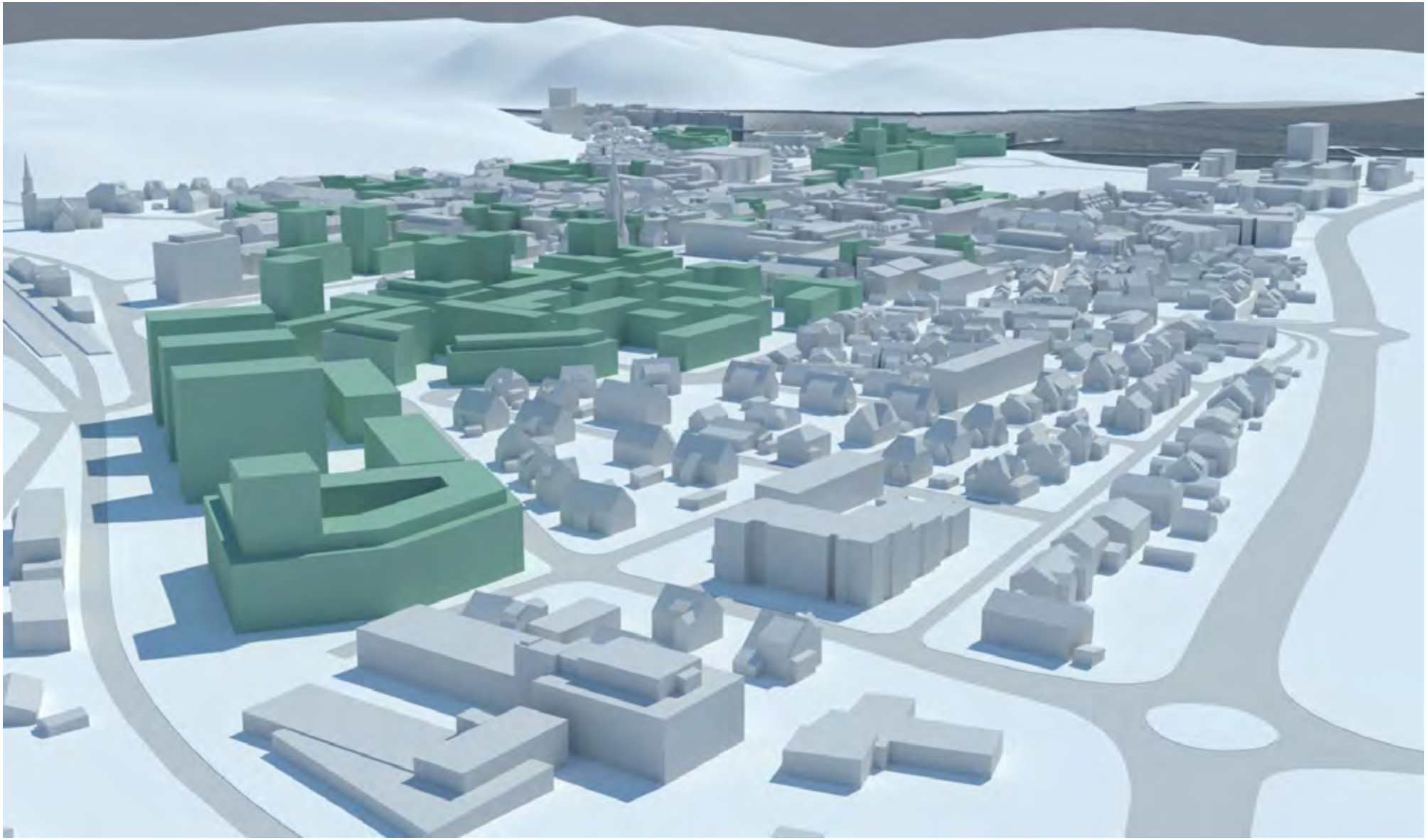
SOL OG SKYGGE
- Byrom (gater, plasser, torg og parker) skal være utgangspunkt for vurdering av høyder på tilliggende bebyggelse.
- I byrom som er viktige for opphold og byliv skal solforhold ivaretas og tillegges særlig vekt.
- Sol/ skyggeforhold på boligers uteområder skal vurderes og vektlegges både ved bygging av nye boliger og for uteområder til eksisterende boliger som blir berørt av nybygg.



Oversiktsperspektiv fra 3d modell: Byen sett fra sydvest



Oversiktsperspektiv fra 3d modell: Byen sett fra nordøst



Oversiktsperspektiv fra 3d modell: Byen sett fra nordvest

KONKLUSJON

Foreslått strategi indikerer hvilken retning Sandefjord by bør vokse uten å ødelegge verdifulle arealer som landbruks-, natur- og friluftsområder. Forslaget peker på sentrumsnære transformasjonsområder med stort utbyggingspotensial samtidig som det er tydlig i sin anbefaling å opprettholde høydebegrensninger for sentrumskjernen/ det historiske sentrum i Sandefjord. Dette sikrer ulike former for utbyggingspotensial i hele byen og for lang tid fremover. Forslaget vil gi en tettere by, noe som vil øke byens attraktivitet og skape mer byliv.

Sentrumskjernen
En høydebegrensning på 5+1 etasjer for Sandefjords historiske sentrum vil gi økt bebyggelsespotensial i et område som allerede har en relativ høy utnyttelse. Høydebegrensningen opprettholder sentrumskjernens skala og identitet og sikrer at byens by- og uterom opprettholder tilfredsstillende solforhold. Dette bør i tillegg sikres gjennom bestemmelser om tilpasning og nedtrapping mot omkringliggende bygninger, byrom og oppholdsrom. I tillegg bør det kreves 3d modell og sol/ skygge diagram som synliggjør konsekvensene ved nybygg.

Transformasjon i Stasjonsområdet
Områdets nærhet til kollektivknutepunktet tilsier en høyere utnyttelse. Industriområdet har ligget isolert og består av flere store bygningsvolumer, noe som sammen med de store åpne kirkegårdene i nord tilsier at området vil tåle en høyere utnyttelse enn sentrumskjernen. En tilgjengeliggjøring av området gjennom etablering av gode forbindelser til omkringliggende områder inkludert sentrum via Dronningens gate vil bidra til en positiv utvikling nord i Sandefjord. En noe høyere utnyttelse vil kunne skape entusiasme og utbyggingsvilje. En helhetlig plan for området bør ligge til grunn for utbyggingen slik at sammenhenger og kvaliteter på tvers av eiendomsgrenser sikres, inkludert nye byrom, lekeplasser og uteoppholdsarealer for boligene.

Transformasjonsområder i Parkområdet
De store parkrommene og bygningsvolumene i rådhuskvartalet tilsier at Tivoliomta mfl. (kvartalene fra Torget og ned til fergeterminalen) vil tåle en høyere utnyttelse enn sentrumskjernen. En tilgjengeliggjøring av området gjennom etablering av gode forbindelser til omkringliggende områder vil bidra til en positiv utvikling i Sandefjord syd og forbinde sentrumskjernen med sjøfronten. En helhetlig plan det er politisk enighet om samt en noe høyere utnyttelse enn i sentrumskjernen vil skape entusiasme og utbyggingsvilje på en tomt som har ligget død i mange år. En helhetlig plan bør være langsiktig og omfatte kvartalene fra Torget og mot sjøfronten inkludert fergeterminalen og BM Carlsen kvartalet. Her bør en eventuell omlegging av fylkesveien også inngå. Slik sikres sammenhenger og kvaliteter på tvers av eiendomsgrenser, inkludert ny infrastruktur, en sammenhengende havnepromenade og nye og attraktive byrom. I tillegg til gjennomføring og forutsigbarhet, både for utbyggere og for kommunen.

Sjøfronten
Sjøfronten bør generelt tilgjengeliggjøres og oppgraderes, dette bør gjøres gjennom en helhetlig og langsiktig plan. Bebyggelse bør være publikumsrettet og det bør etableres attraksjoner langs en sammenhengende havnepromenade. Småbåthavnen i enden av badeparken bør åpnes opp for publikum gjennom etablering av en stor bystrand. Bygninger tillates i maks. tre etasjer, som pavillionger i landskapet, på brygger og utstikkere.

DARK ARKITEKTER AS

Drammensveien 130 | N-0277 Oslo
Postboks 457 Skøyen | N-0213 Oslo
Telefon (+47) 23 13 12 00
E-post arkitekt@dark.no

www.darkarkitekter.no