

Rapport fortetting Sandefjord

Flerkjernet struktur og leilighets-
utbygging utenfor gang- og sykkelbyen



Innholdsfortegnelse

1. Innledning	4	4. Kartlegging av funksjoner i områdene	17
1.1 Formål med arbeidet	4	4.1 Viktige funksjoner i områdene i dag	17
1.2 Føringer fra kommuneplanens samfunnsdel	4	4.2 Utvelgelse av steder til videre vurdering	18
1.3 Befolkningsframskriving og eldrebølgen	4		
1.4 Boliger tilpasset eldre og fremtidens behov	5	5. Vurdering av aktuelle steder	18
1.5 Nye statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet	6	5.1 Åsane	19
		5.2 Thorøya	20
2. Premisser for bærekraftig arealplanlegging og sentrale kvaliteter	7	5.3 Krokemoa	21
		5.4 Haukerød	22
		5.5 Mosserød	23
3. Innledende GIS-analyser	8	5.6 Framnes	24
3.1 Befolkningstetthet	9	5.7 Gjekstad	25
3.2 Arbeidsplassetetthet	10	5.8 Prioriteringer	26
3.3 Gangtilgjengelighet	11	6. Anbefalinger og konsekvenser	27
3.4 Kollektivtilgjengelighet	12	6.1 Fokus på sentrum og lokalt nært tilbud	27
3.5 Områdeutnyttelse	13	6.2 Anbefaling for utvikling av de prioriterte stedene	28
3.6 Antall leiligheter	14	6.3 Muligheter og risiko for Sandefjord kommune	28
3.7 Befolkning fra 67 år og oppover	15		
		7. Kilder	30

1. Innledning

1.1. Formål med arbeidet

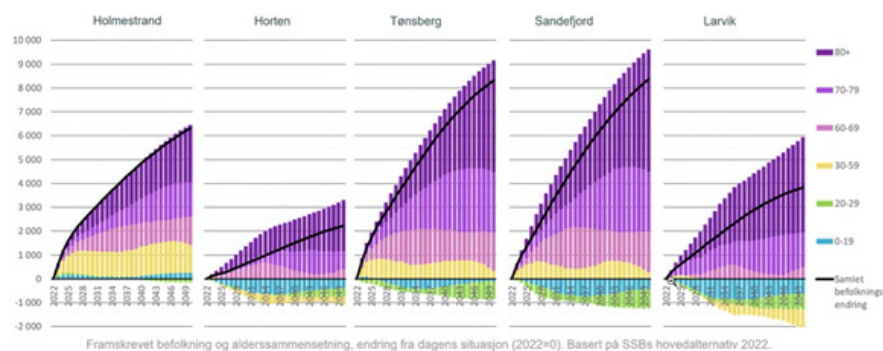
Som del av arbeidet med kommuneplanens samfunnsdel ønsker kommunen en utredning som kan gi ny kunnskap om anbefalte områder som kan fortettes med leilighetsbebyggelse, og hvordan man kan utvikle en flerkjernet struktur som kan dekke deler av innbyggernes tjenestetilbud utenfor sentrum av Sandefjord by. Sandefjord kommune ønsker å utvikle en helhetlig plan for leilighetsfortetting og bydelsstruktur som sikrer at Sandefjord by opprettholder attraktivitet og videre innbyggervækst, samt at videre boligbygging ikke fører til økt nedbygging av natur. Sandefjord kommune har tidligere utarbeidet to strategier for fortetting – en for Sandefjord sentrum og sentrumsnære områder (fortettingsprosjekt del 1) og en for gang- og sykkelbyen/fortettingssonen (fortettingssprosjekt del 2). Denne rapporten tar for seg ytre sone, områdene som ikke er innenfor Sandefjord sentrum eller fortettingssonen, men som ligger innenfor den langsiktige utviklingsgrensen (LUG) som er angitt i Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) for Vestfold.

1.2. Føringer fra kommuneplanens samfunnsdel

I planprogrammet til kommuneplanens samfunnsdel har kommunen beskrevet utredningsbehovet slik: «Kommunen bør også utrede om man skal gi rom for større utvikling i bydelene i form av en flerkjernet struktur hvor deler av innbyggernes tjenestetilbud kan dekkes i bydelene».

1.3. Befolkningsframskriving og eldrebølgen

For Sandefjord kommune viser SSBs befolkningsframskrivinger (hovedalternativet, 2023) en økning på litt under 10 000 innbyggere fram mot 2050. I all hovedsak vil økningen i befolkningen være i aldersgruppene fra 60 år og oppover (rosa/lilla farge i figuren). Samtidig viser framskrivningene en forventet nedgang i befolkningen under 20 år.



Utdrag fra Byregnskap Vestfold

For å håndtere eldrebølgen benytter mange kommuner seg av «innsatstrappa». Denne er under utvikling i Sandefjord kommune. Innsatstrappa kan oppsummeres med tidlig innsats og tilrettelegging for at eldre kan bo lengre hjemme i egen bolig i trygge lokalsamfunn, slik at behovet for plass på sykehjem/aldershjem kan utsettes lengst mulig.

En av hovedhensiktene med dette oppdraget er å se på en utvikling av leiligheter og lokalmiljøer som kan gjøre kommunen mer robust for å håndtere eldrebølgen.

1.4. Boliger tilpasset eldre og fremtidens behov

I 2024 utarbeidet Natural State en rapport for Sandefjord kommune. Rapporten tar for seg hvordan samfunns- og boligutvikling kan tilpasses forventet demografisk utvikling. Rapporten er basert på foreliggende undersøkelser blant den eldre befolkningen i kommunen (blant annet NOVA 2020).

Følgende hovedpremisser er trukket frem for ønsket boform blant eldre:

- Lettstelt, praktisk og mindre bolig.
- Godt nærmiljø med handels- og tjenestetilbud, helst i gangavstand.
- God offentlig kommunikasjon. Mobilitet og transport trekkes frem som en viktig faktor for å bo lenger i eget hjem. Eldre som lever mer urbant klarer hverdagen fint uten bil.
- Fortsette å bo i nåværende lokalmiljø, ikke alle ønsker å flytte til bysentrum. Hovedårsak for å ikke flytte er både emosjonell tilknytning til egen bolig samt mangel på leiligheter i nærmiljøet.

1.5. Nye statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet

De nye planretningslinjene ble fastsatt 20/12/24. De omhandler blant annet disse temaene, som er spesielt relevant for dette prosjektet:

Areal- og transportplanlegging: Samordne utbygging og transport for å redusere transportbehovet og fremme kollektivtransport, sykkel og gange.

Sentrumsutvikling: I byer og tettsteder skal boliger, næringsvirksomhet og tjenester lokaliseres for å styrke steds kvalitet, sikre friområder, skape møteplasser og redusere transportbehovet. Fortetting og transformasjon bør vurderes før nye utbyggingsområder tas i bruk.

Boligsammensetning: Det skal legges til rette for variert boligbebyggelse og gode bomiljøer. Fortettingspotensialet i eksisterende områder bør utnyttes før utvidelse og ny utbygging.

1.6. Arbeidsprosess

Utredningsarbeidet har foregått i ulike faser og vurderingene som er gjort i de etterfølgende kapitlene er basert på både kvalitative og kvantitative metoder. GIS-analysene i kapittel 3 gir oss gode indikasjoner på faktiske forhold og hvor fortetting egner seg best ut fra et helhetsperspektiv for byen.

Bærekraftig arealplanlegging og oppfølging av statlige planretningslinjer har vært premissgivende og danner sammen med de kvalitative premissene som er beskrevet i kapittel 2 grunnlaget for en vurdering av det enkelte steds potensiale for ønsket fortetting.

Under arbeidet ble det avholdt en befaring med etterfølgende workshop med bred deltakelse fra ulike faggrupper i kommunen. I workshopen ble det gitt tilbakemelding på valg av kvalitative premisser samt diskusjon om måloppnåelse i forhold til kvaliteter og bærekraftig arealplanlegging for hvert enkelt sted. Tilbakemeldingene fra workshopen er innarbeidet i vurderinger og anbefalinger i kapittel 5 og 6.

2. Premisser for bærekraftig arealplanlegging og sentrale kvaliteter

Et grunnleggende premiss for denne utredningen er at foreslått utvikling både skal gi grunnlag for vekst i antall barnefamilier som flytter til Sandefjord, samt bedre tilpasset boform for eldre gjennom etablering av leilighetsbygg. Det bør derfor legges til rette for flyttekjeder ved at nye yngre innbyggere som flytter til kommunen tilbys småhus i attraktive områder for småbarnsfamilier samtidig som eldre tilbys leiligheter i sitt nærmiljø.

Fortetting med leiligheter bør derfor skje i områder med sterk stedsidentitet som samtidig scorer godt på småbarnsattraktivitet. I tillegg bør premisser for bærekraftig arealplanlegging legges til grunn, sammen med noen sentrale kvaliteter som er særskilt viktige for å danne grunnlaget for gode lokalsamfunn. Premisser og kvaliteter har vært drøftet i workshop og er spisset i etterkant av dette.

Under listes det opp noen utvalgte premisser for bærekraftig arealplanlegging:

- Utviklingen bør ikke føre til nedbygging av dyrka mark
- Utviklingen bør ikke føre til nedbygging av grønnstruktur
- Fortetting bør prioriteres i områder med høy kollektivtilgjengelighet
- Fortetting bør prioriteres i områder med høy gangtilgjengelighet
- Områder som skal fortettes bør ha et godt gang- og sykkelveinett til daglige gjøremål som butikk, barnehage og skole.

3. Innledende GIS-analyser

I tillegg er disse kvalitetene vurdert som de mest sentrale i forhold til utvelgelse av prioriterte steder for fortetting:

- Tjenestetilbud i nærområdet bør som minimum bestå av dagligvarebutikk, med utvidelsesmulighet for flere tjenester, som for eksempel apotek.
- Nærområdet bør inneholde skole, barnehage og fritidstilbud, slik at områdene er attraktive for småbarnsfamilier, for å muliggjøre flyttekjeder.
- Områder med demografi eller alder på småhusbebyggelse som indikerer snarlig generasjonsskifte bør prioriteres.
- Fortetting bør prioriteres der det er eller kan skapes en opplevd stedstilhørighet, for å fremme fellesskap og sosialt samvær.
- Områdene bør ha tilgang på grøntarealer og/eller naturområder for hverdagsaktivitet og rekreasjon, for å sikre bokvalitet.
- Det må være potensiale for å få til nybygging eller fortetting med leilighetsbygg, områdene må tåle fortetting og/eller transformasjon.

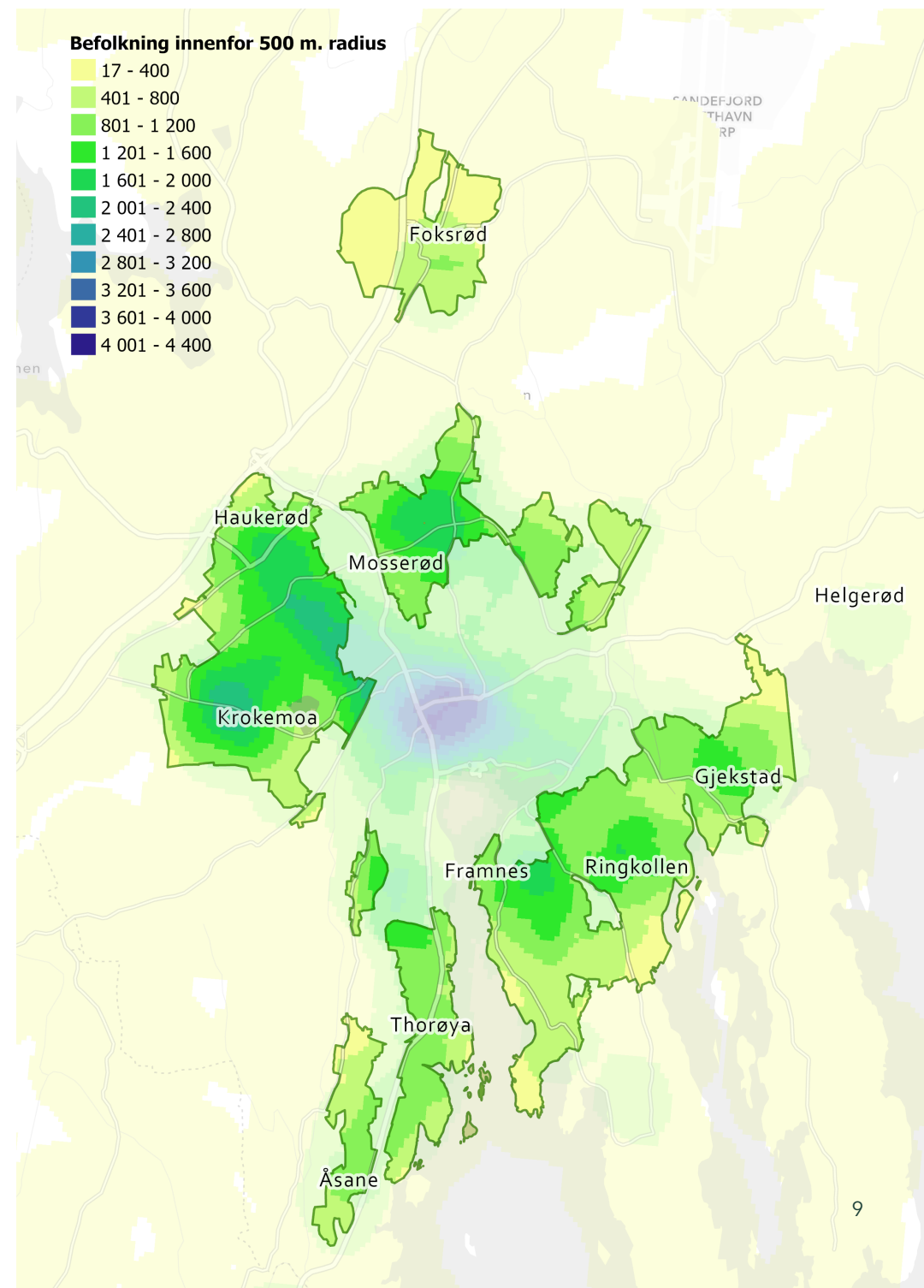
Kartene i dette kapittelet viser ulike forhold som kan gi en pekepinn på hvilke områder som er egnet for fortetting eller boligbygging. Det primære analyseområdet for oppgaven er områdene som ikke er innenfor Sandefjord sentrum eller fortettingssonen, men som ligger innenfor den langsiktige utviklingsgrensen (LUG) som er angitt i Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) for Vestfold. Dette analyseområdet er framhevet i kartene i dette kapittelet, samtidig som resultatene for omkringliggende områder kan skimtes for å gi riktig kontekst.

3.1. Befolkningstetthet

Befolkningstettheten i Sandefjord er beregnet på grunnlag av detaljerte befolkningsdata fra 2023, levert av Sandefjord kommune. Fargen i kartet viser til hvor mange personer som bor innenfor 500 meter fra ethvert punkt i kartet som har den aktuelle fargen.

Befolkningstettheten er høyest i Sandefjord sentrum, som er utenfor analyseområdet for dette prosjektet. Innenfor analyseområdet, er befolkningstettheten jevnt over høyere i områdene nord for sentrum enn i områdene sør for sentrum.

Befolkningstettheten er en faktor som kan påvirke mulighetene for å utvikle levedyktige nærtjenester som har et lokalt markedsomland.

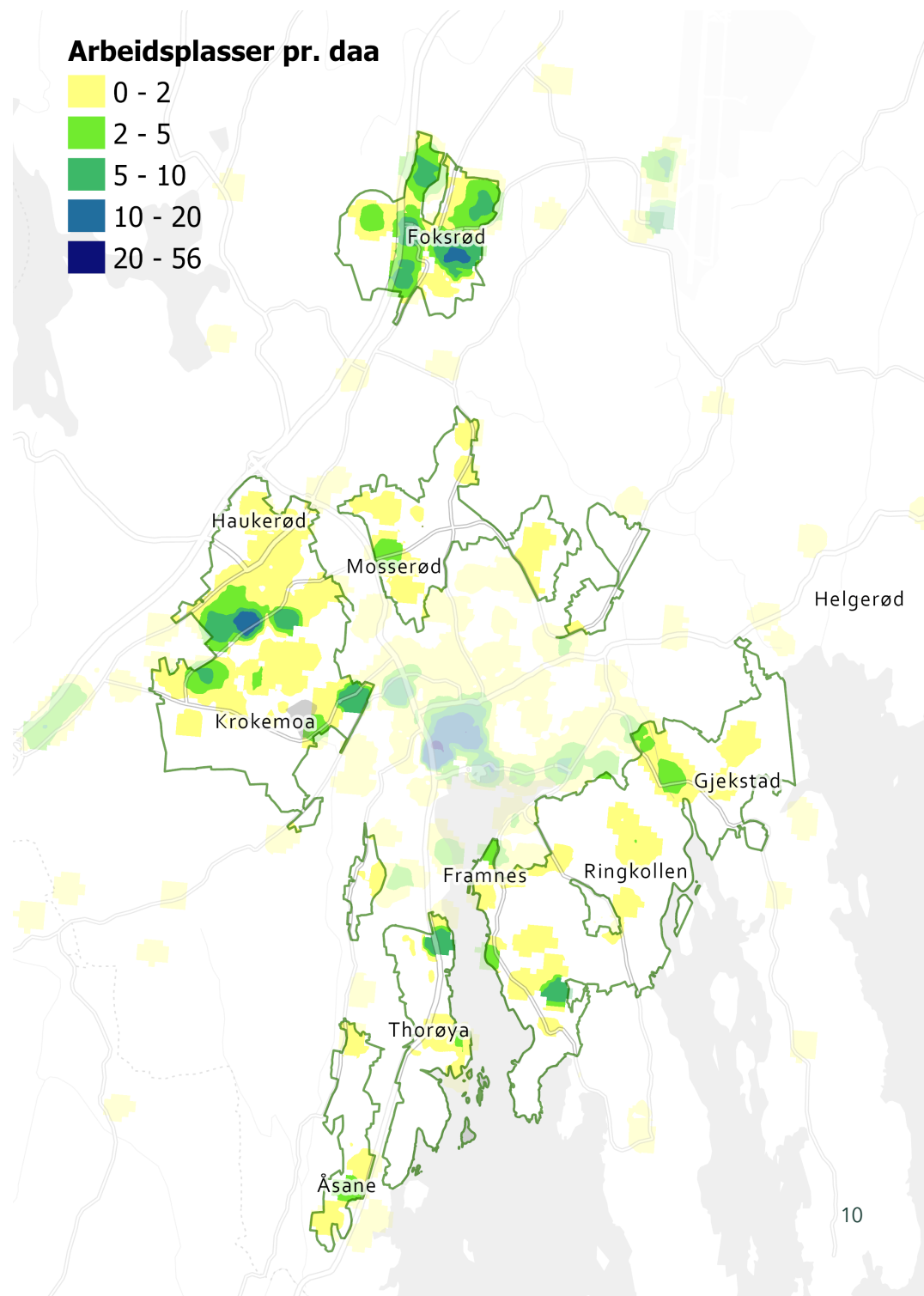


3.2. Arbeidsplass tetthet

Kartet viser arbeidsplass tettheten slik den var i 2022, og er basert på et datagrunnlag fra Enhetsregisteret, Brønnøysundregistrene. Beregningen er gjort på et detaljert nivå, og summerer alle arbeidsplasser (målt i antall ansatte) innenfor en radius på 150 meter.

Utenfor Sandefjord sentrum, er det på Fokserød og Pindsle (mellom Haukerød og Krokemoa i kartet) vi finner høye konsentrasjoner av arbeidsplasser.

Arbeidsplass tettheten er en faktor som kan si noe om hvor gode muligheter det er for å kunne finne en jobb i gang-/sykkelavstand til bosted.



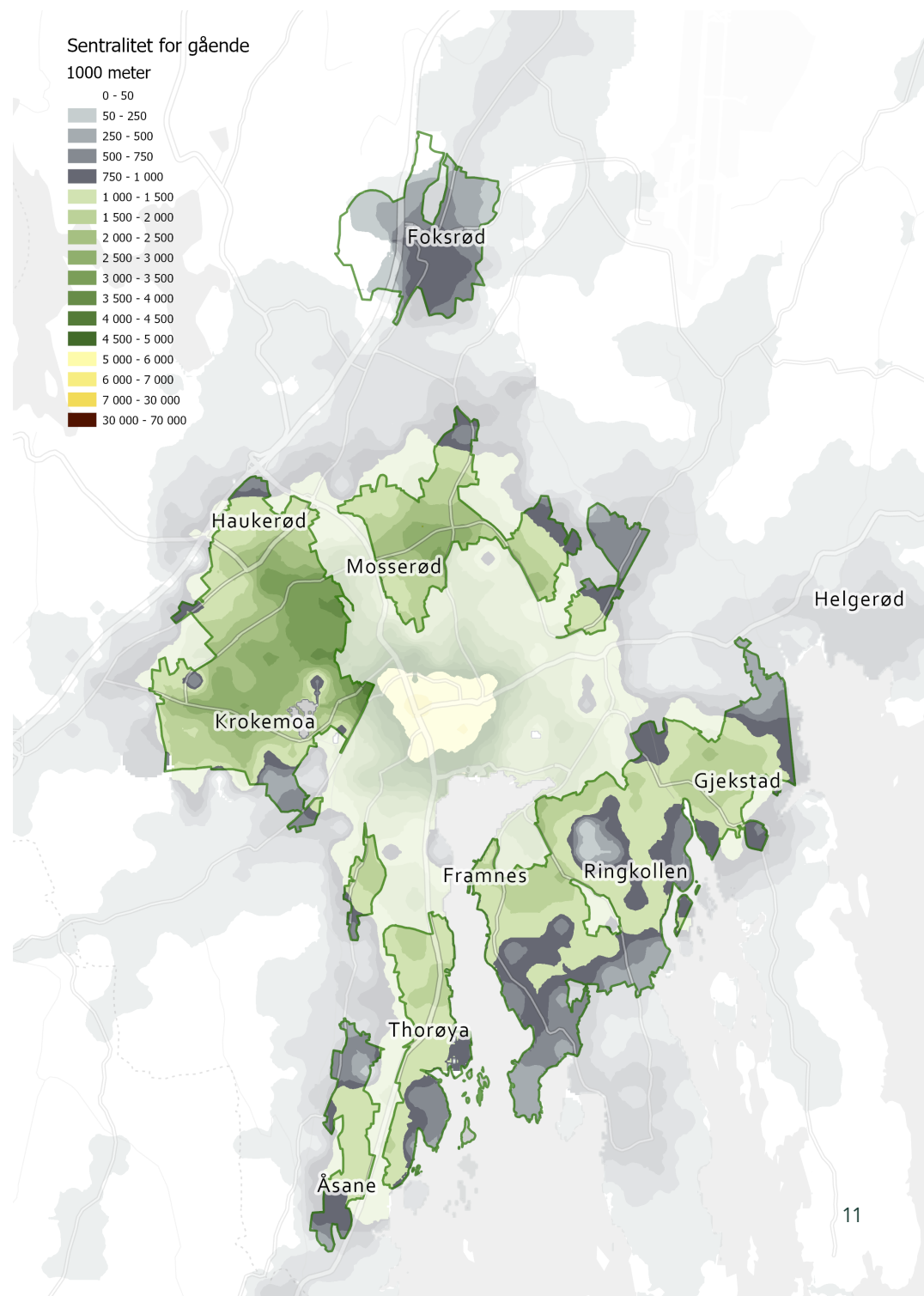
3.3. Gangtilgjengelighet

Begrepet gangtilgjengelighet beskriver hvor mange personer som kan gå fra sitt bosted til et gitt punkt innenfor en gangavstand på maksimalt 1 km langs vei eller annen gangforbindelse. Vi har målt gangtilgjengeligheten for et tett nettverk av punkter, og resultatene er satt sammen til et sammenhengende mønster som viser hvordan gangtilgjengeligheten varierer i og rundt Sandefjord. Det samlede gangtilgjengelighetskartet kan sammenliknes med et befolknings-tetthetskart, samtidig som veinettverk og eventuelle barrierer (vann, elver, motorveier etc.) påvirker mønsteret.

Gangtilgjengelighetskartet er basert på befolkningsdata fra SSB (2021) og gangnettverk fra Open Streetmap fra 2022.

I likhet med resultatet for befolkningstetthet, er det de nordlige delene av analyseområdet (med unntak av Fokserød) som har de høyeste verdiene, og altså har flest bosatte innenfor rimelig gangavstand.

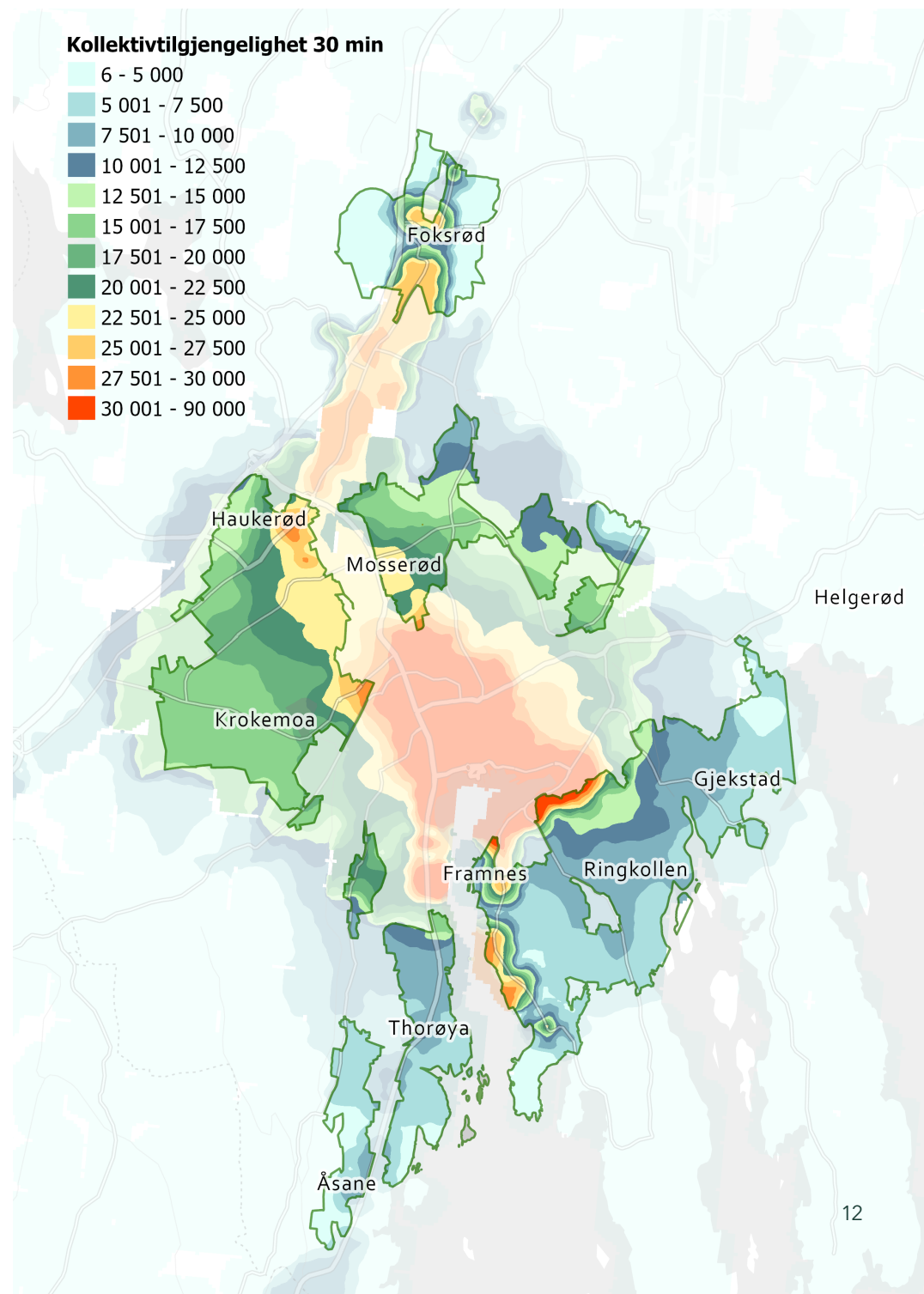
Gangtilgjengeligheten kan påvirke hvilke tjenester og tilbud som kan etablere seg i et område uten å være bilbasert.



3.4. Kollektivtilgjengelighet

På samme måte som vi kan måle hvor mange som bor innenfor en gangavstand på 1 km (gangtilgjengelighet), kan vi måle hvor mange som bor innenfor en kollektivreise (kollektivtilgjengelighet). I kartet er kollektivtilgjengeligheten innenfor en kollektivreise på 30 minutter beregnet. I denne reisetiden inngår gange fra bosted til holdeplass, ventetid, reisetid på bussen og gangtiden fra holdeplass til en arbeidsplass. Fargen på kartet varier med hvor mange som kan reise til stedet. For at et punkt skal ha høy tilgjengelighet med kollektivtransport, er det avhengig av høy frekvens på kollektivlinjene i området, mange ulike kollektivlinjer, høy befolkningstetthet i områdene det er mulig å reise fra, eller en kombinasjon av disse. Kartet er et øyeblikksbilde, og er basert på befolkningsdata fra 2021 (SSB) og kollektivtilbudet slik det var kl. 08 onsdag 31. august 2022. Data for kollektivtilbudet er hentet fra entur.org.

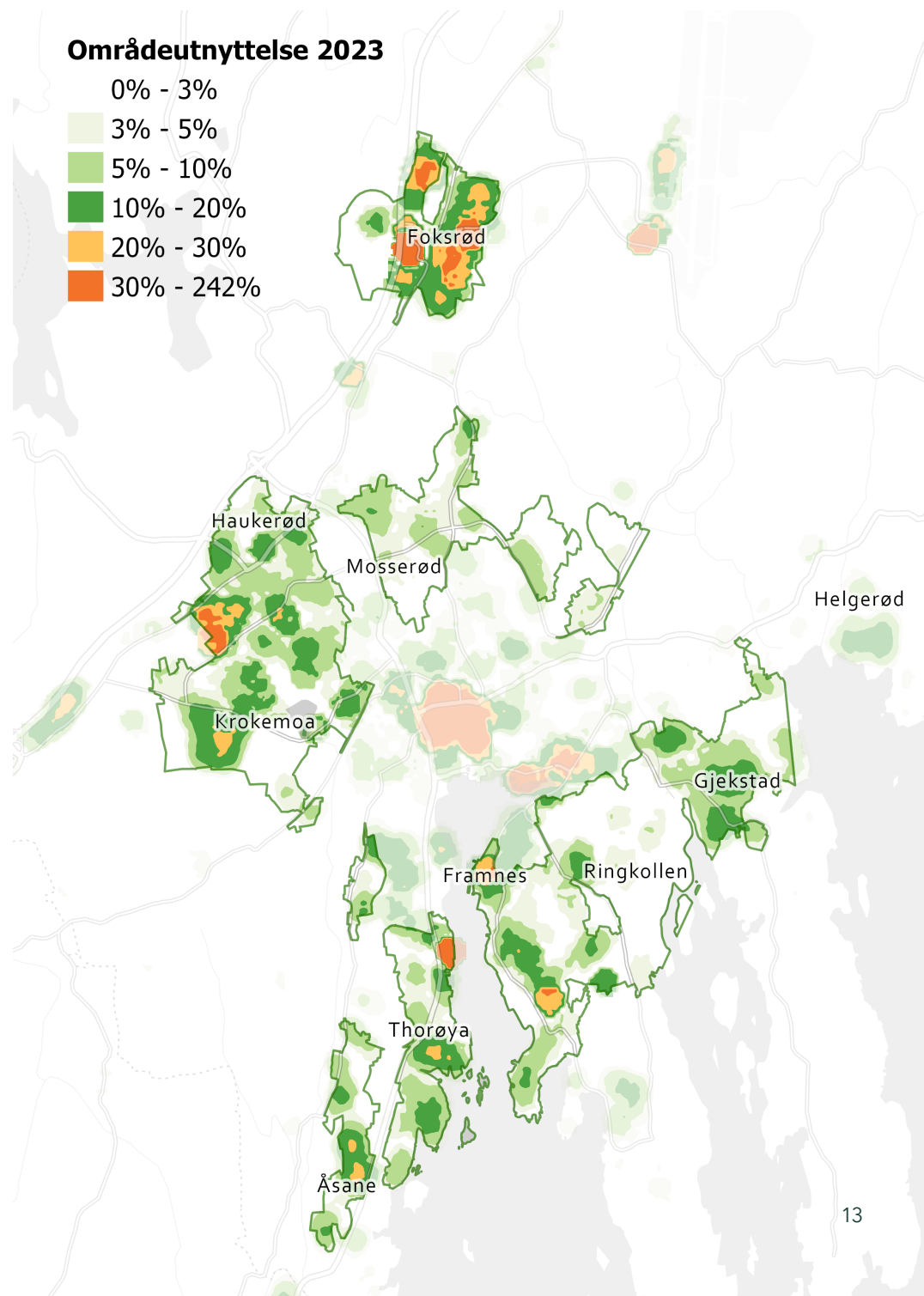
Kollektivtilgjengeligheten er særlig høy i området mellom Sandefjord sentrum og Fokserød. Innenfor analyseområdet for denne oppgaven, er det området Mosserød/Haukerød som har særlig høye verdier. I likhet med resultatet for befolkningstetthet og gangtilgjengelighet, har områdene nord for sentrum høyere verdier enn områdene sør for sentrum. Dette er et forventet resultat ettersom både gangtilgjengelighet og kollektivtilgjengelighet har befolkningsmønsteret som en viktig faktor i beregningen.



3.5. Områdeutnyttelse

Områdeutnyttelse viser hvor tett bebygd et område er, og hvordan utnyttelsen varierer gjennom et større område. Utnyttelsen beskrives i prosent, og viser til forholdet mellom arealet på området som måles, og bruksarealet i bygningsmassen i samme område. Et område som er helt dekket av et bygg med en etasje, vil ha 100% utnyttning. Områdeutnyttningen omfatter alt bruksareal i bygningsmassen, og skiller ikke på hva arealet brukes til. Begrepet omfatter altså både bolig, næring og annet type bygningsmasse. Kartet på neste side viser områdeutnyttelsen i Sandefjord, og er basert på matrikkeldata fra 2023, og måler all bygningsmasse innenfor en radius på 150 meter. Ettersom datagrunnlaget er registerdata, er resultatet følsomt for feil og mangler i datagrunnlaget.

Særlig høy utnyttelse finner vi på Fokserød og Pindsle (området mellom Haukerød og Krokemoa i kartet), mens også flere mindre områder både sør og nord for sentrum har høy utnyttelse.



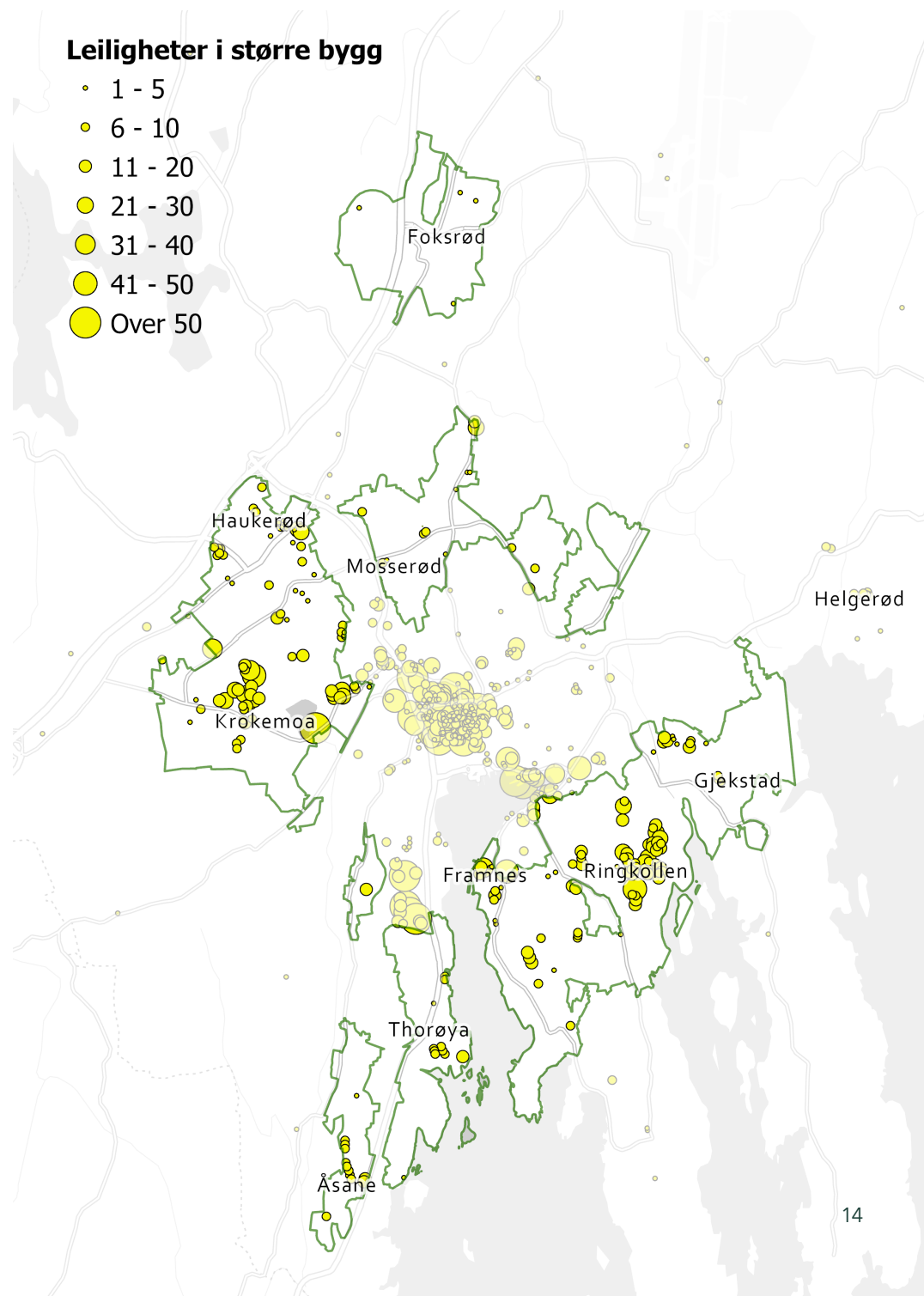
3.6. Antall leiligheter

Kartet på neste side viser antall leiligheter (boenheter) i blokkbebyggelse i Sandefjord. Datagrunnlaget er hentet fra Matrikkelen (september 2024).

Selv om det er leilighets/blokkbebyggelse i de fleste deler av analyseområdet, er konsentrasjonene særlig høye i områdene Ringkollen og Krokemoa.

Leiligheter i større bygg

- 1 - 5
- 6 - 10
- 11 - 20
- 21 - 30
- 31 - 40
- 41 - 50
- Over 50

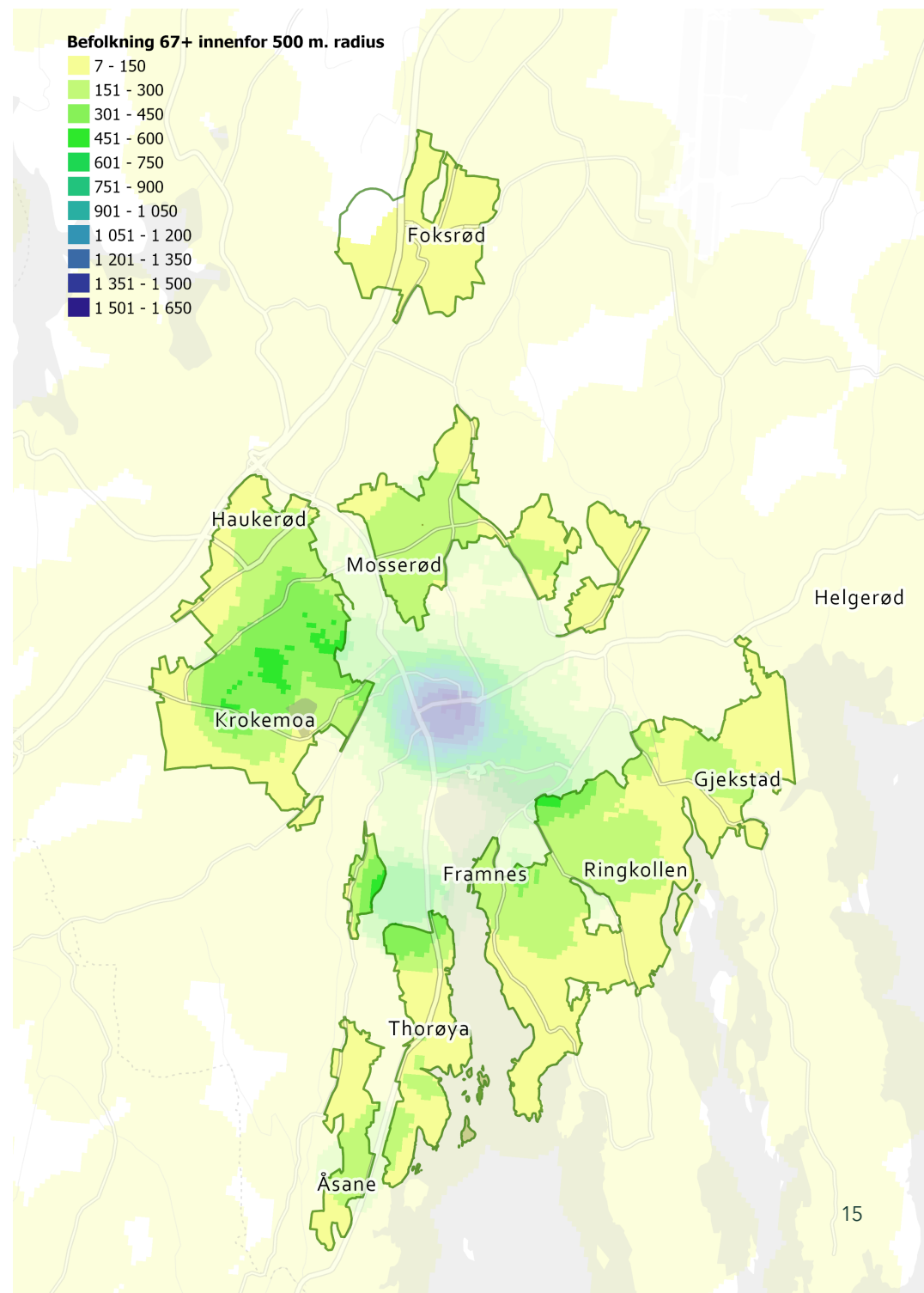


3.7. Befolkning fra 67 år og oppover

Bosettingsmønsteret for personer over 67 år er undersøkt gjennom to kart, som må ses i sammenheng:

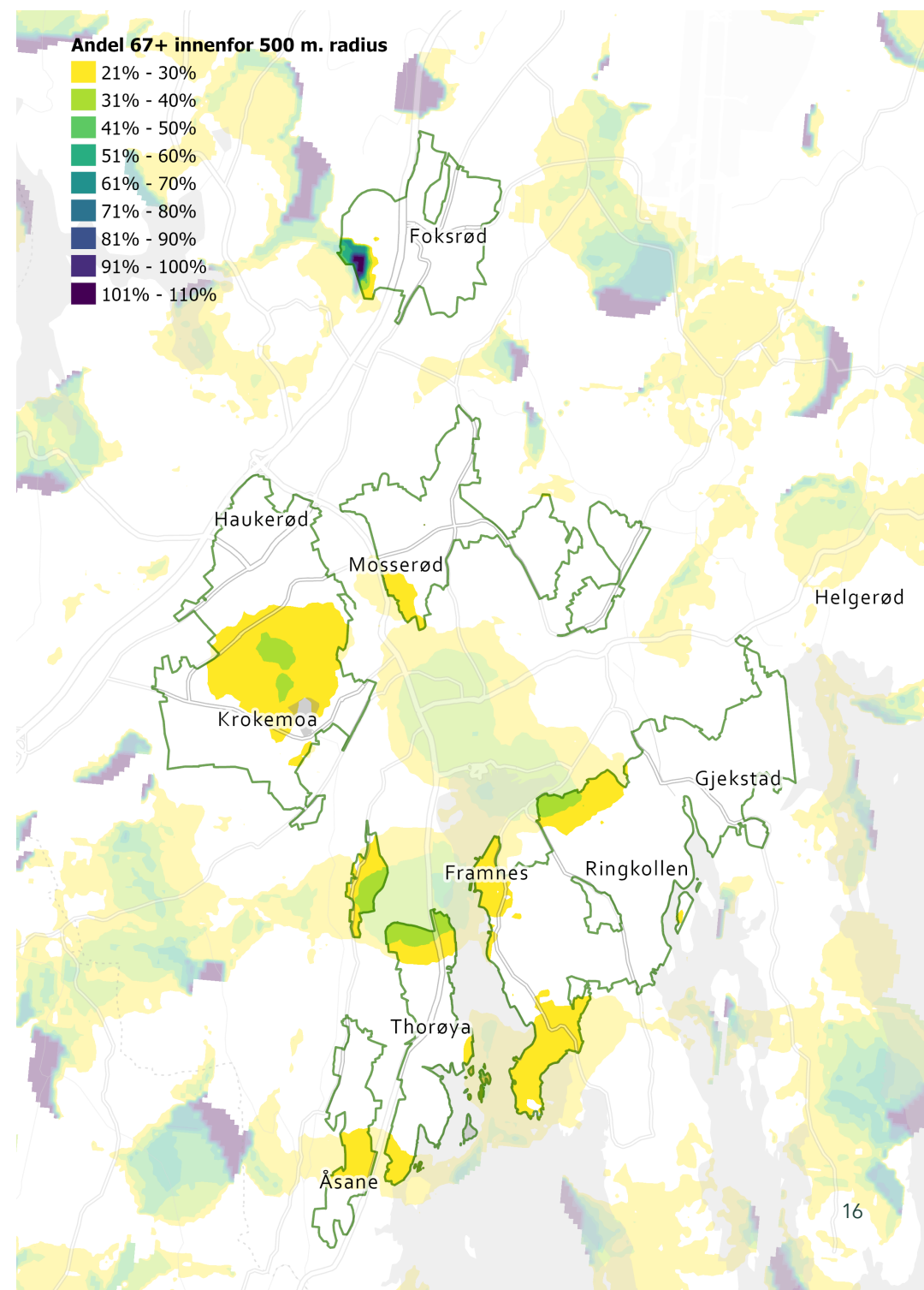
- Befolkningstetthet for personer som er 67 år eller eldre.
- Sammenligning av denne aldersgruppen med den totale befolkningen.

Kartet som viser befolkningstetthet (personer 67+ innenfor en radius på 500 meter) viser at det er flere eldre nord for sentrum enn sør for sentrum. Dette ligner på situasjonen for hele befolkningen vist i kartet over befolkningstetthet (3.1), og det er isolert sett vanskelig å identifisere forskjeller i bosettingsmønsteret for eldre sammenlignet det samlede bosettingsmønsteret.



For å se ev. forskjellene i bosettingsmønsteret tydeligere, må vi se på andelen personer som er 67 år eller eldre i forhold til hele befolkningen. Kartet som viser andel 67+ innenfor 500 meter radius viser dette mønsteret. På fylkesnivå utgjør personer som er 67 år eller eldre 19% av befolkningen. Områder med mer enn 19% eldre har en høyere konsentrasjon av eldre enn gjennomsnittet. Dette kartet tar imidlertid ikke hensyn til antall personer, kun andelen i de ulike aldersgruppene. Kartet må derfor leses i sammenheng med kartet over befolkningstettheten på foregående side. For eksempel kan områder med svært lav befolkning, f. eks 10 bosatte, få en svært høy eldreandel dersom 5 av disse er 67 år eller eldre. Kartet over eldreandelen er derfor mest relevant for områder som har en høy befolkningstetthet.

Innenfor vårt analyseområde finner denne kombinasjonen i områdene Krokemoa og Mosserød, som har en høy konsentrasjon av eldre, med en andel på mellom 20% og 40%, og høy befolkningstetthet.



4. Kartlegging av funksjoner i områdene

4.1. Viktige funksjoner i områdene i dag

Det er i tillegg til GIS-analysene innledningsvis gjennomført en kartlegging av funksjoner i kort gangavstand fra det mest sentrale området på hvert sted. Informasjon fra kommunens nettsider, Google maps og ulike offentlige temakart er benyttet som kilde. Det er valgt å se på barnehage og skole som vil være attraktive for småbarnsfamilier som vil flytte til områdene. Sandefjord kommune har også en satsing på skolene som et sted for alle i lokalbefolkningen og som kan benyttes til aktiviteter på kveldstid. Det er i tillegg sett på hvor Sandefjord kommune har seniorsentre, som er en møteplass for eldre.

Matbutikk er pekt på som noe av det viktigste tjenestetilbudet for eldre (Telemarksforskning 2024), tett etterfulgt av apotek, det er et tilbud som også er viktig for resten av befolkningen. Områder som har et serveringstilbud er registrert, dette kan gjerne være møteplasser og indikerer et bredere tjenestetilbud. Idrettstilbud og muligheter for friluftsliv er tatt med fordi det er viktig for å styrke og opprettholde helse, det gjelder alle aldre. Mulighetene for friluftsliv er vurdert som tilfredsstillende for hele utredningsområdet, og er derfor ikke med i tabellen.

For kollektivtilbudet er det i tillegg til GIS-analysene sett på fremtidig kollektivtilbud i Trafikkplan Sandefjord (Vestfold kollektivtrafikk 2019).

	Åsane	Framnes	Krokemøa	Haukerød	Mosserød	Thorøya	Ringkollen	Gjellestad	Helgerød	Fokserød
Tilgjengelighet med gange			god	god	god					
Tilgjengelighet med kollektiv	god fra 2026	god	ok	god	god	god fra 2026	god	ok		god
Barnehage	ja	ja	ja	ja		ja	ja	ja		ja
Skole		ja	ja	ja	ja		ja	ny?	ja	
Seniorsenter		ja								
Matbutikk	ja	ja	ja	ja	ja	ja		ja		ja
Apotek	ja									ja
Idrettstilbud	noe	ja	ja	ja			ja	ja	ja	
Servering	ja	ja		ja						ja
Leiligheter i dag	ja	ja	ja	ja		ja	ja		ja	

I tillegg til praktiske funksjoner har også stedsidentitet og tydelige lokalsamfunn vært del av drøftingen med kommunen. Dette utgjør ikke målbare parametere, men sier noe om etableringsevne og potensialet for å lykkes med flyttekjeder: barnefamilier ønsker å flytte til dette stedet og eldre mennesker ønsker å bli værende på samme sted, men i annen boform.

4.2. Utvelgelse av steder til videre vurdering

Basert på GIS-analyser, og gjennomgang av viktige funksjoner på stedende ble det gjort en total vurdering på egnethet for leilighetsfortetting og senterutvikling. Følgende steder ble ikke tatt med videre til nærmere vurdering:

Fokserød har god kollektivtilgjengelighet og høy arbeidsplass tetthet, samt flere tjenestefunksjoner, men har ikke mye å bygge videre på som lokalsamfunn. Det er få boliger i området og ansees som lite sannsynlig at det er mulig å skape flyttekjerder fra småhus til leilighet.

Helgerød har lav gangtilgjengelighet og kollektivtilgjengelighet. Funksjonene i området ligger spredt, det vil ikke gi nok grunnlag for å utvikle et bredere tjenestetilbud, og vil mest sannsynlig bli bilbasert. I tillegg ligger området utenfor langsiktig utviklingsgrense angitt i regional plan.

Ringkollen er et område der det allerede er mye leiligheter, det har relativt høy befolkningstetthet, men lav gangtilgjengelighet. Fordi området allerede har mye leiligheter, vil det ikke være aktuelt for denne utredningen.

5. Vurdering av aktuelle steder

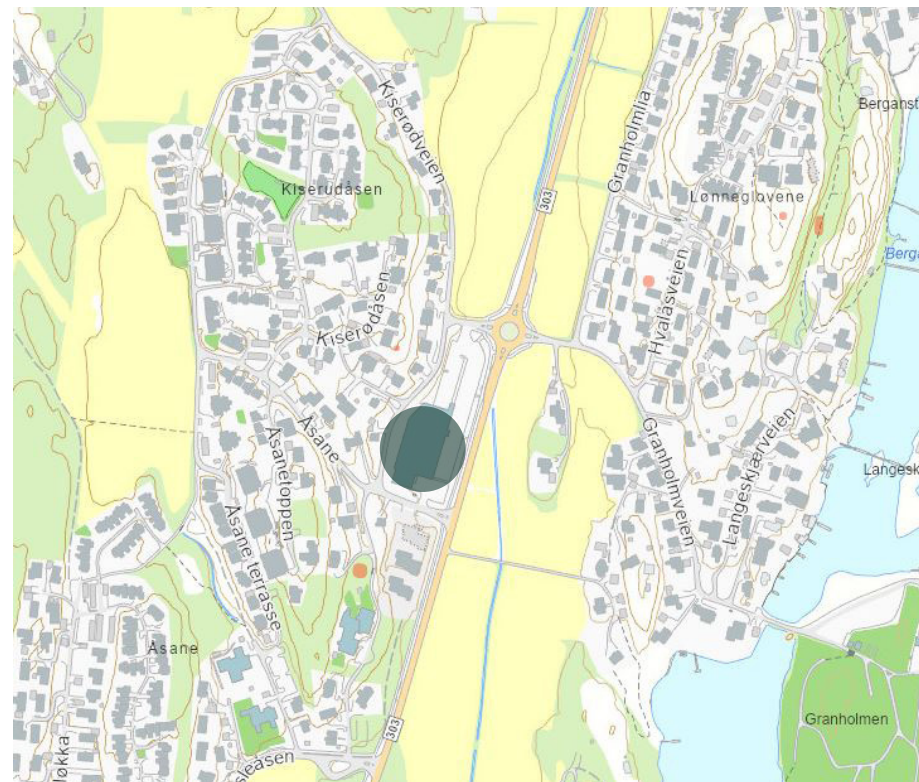
Under følger en oppsummering av funn fra innledende undersøkelser, befaring og workshop for de syv stedene som er vurdert for videre utvikling. Stedene er vurdert med utgangspunkt i premissene og kvalitetene som er angitt i kapittel 2.



5.1. Åsane

Området har butikk med både apotek og café. Butikken er et populært samlingssted i lokalmiljøet. Det er barnehage på Åsane, nærmeste skole er Store Bergan som ligger et stykke nord for området. Det er ikke seniorsenter i området (nærmeste er på Ranvik). Området ligger nær kysten og har tilgang til grøntområder. Kollektivtilgjengeligheten vil være god når busstilbudet utvides i 2026. Gangtilgjengeligheten i området er lav, og det ligger ca. 5 km fra Sandefjord sentrum.

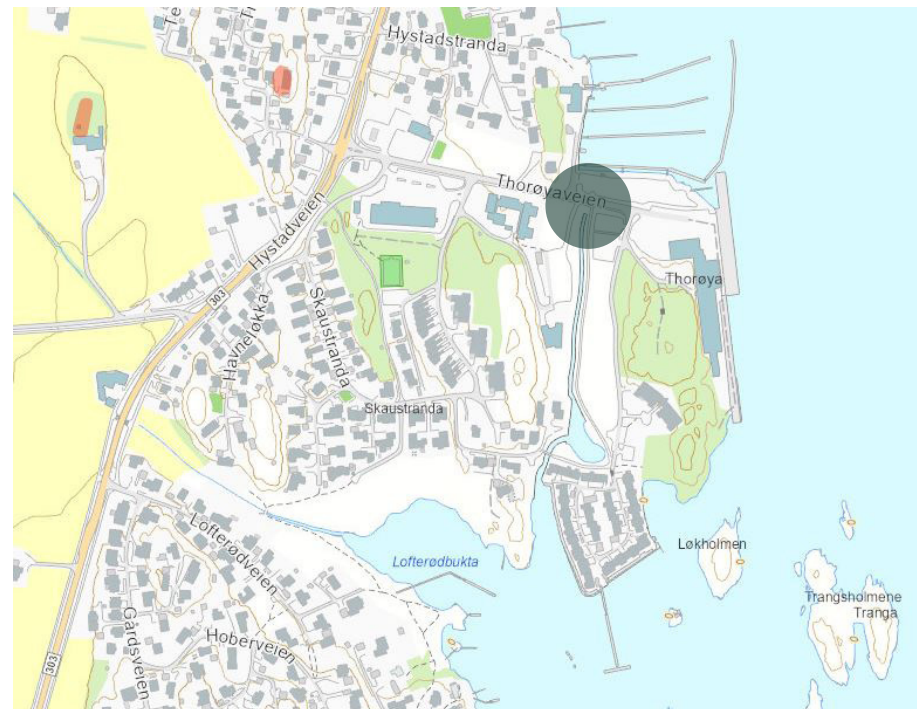
Det er allerede påbegynt utbygging av leiligheter nær butikken og planlagt ytterligere utbygging langs Storøyaveien sør for området. En utfordring vil være å finne egnede arealer som kan benyttes til ytterligere leilighetsbygging, da de sentrale områdene på Åsane allerede er utbygd og grenser mot dyrka mark av svært god kvalitet. Fortetting og nybygg i tilknytning til butikken kan være en mulighet. Det vurderes at allikevel at Åsane ikke prioriteres for videre leilighetsbygging i denne omgang, noe av behovet for leiligheter er allerede dekket. Området har lav gangtilgjengelighet, det er lite muligheter for transformasjon og ubebygde arealer er for det meste dyrka mark.



5.2. Thorøya

Thorøya har matbutikk. Nærmeste skole er Store Bergan som ligger et stykke vest for området, det er ingen barnehage i området i dag. Nærmeste seniorsenter ligger på Ranvik. Området har kvaliteter med nærhet til sjø, kanalen og grøntarealer. Kollektivtilgjengeligheten vil være god når busstilbudet utvides i 2026. Gangtilgjengeligheten i området er lav, og det ligger ca. 3,5 km fra Sandefjord sentrum.

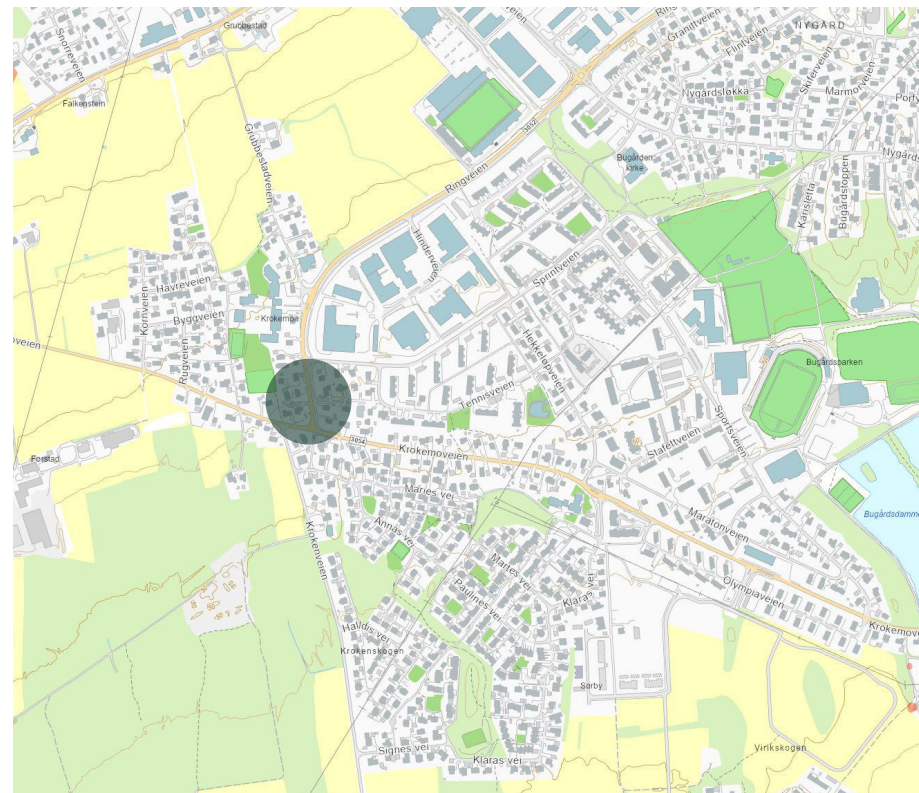
Det er ikke leiligheter i området i dag, det er stort utviklingspotensial og kan være mulig å få til flyttekjeder fra nærliggende eneboligområder. Utvikling her vil ikke komme i konflikt med dyrka mark og det er store muligheter for å skape et område med kvaliteter. Det vurderes derfor å være aktuelt med leilighetsbygging på Thorøya. I en utvikling av Thorøya bør det sees på mulighetene for å skape nye møteplasser, lokale funksjoner og et godt tilbud for myke trafikanter. Området må også vurderes i sammenheng med Ranvik, som er utpekt som fortettingsområde innenfor gang- og sykkelbyen.



5.3. Krokemoa

Krokemoa har skole og barnehager. Butikk, apotek og annet servicetilbud ligger i hovedsak på Pindslø. Området grenser også mot Bugården som har seniorsenter, idrettsanlegg og grøntområder. Området har god gangtilgjengelighet og akseptabel kollektivtilgjengelighet. Området ligger ca. 4 km fra Sandefjord sentrum.

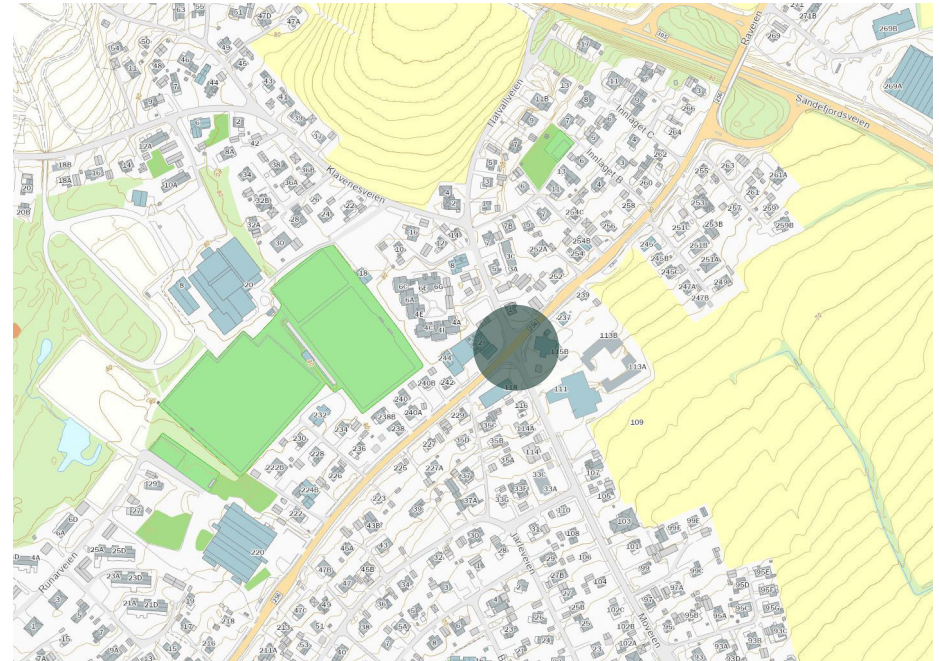
Området har en stor andel rekkehus og leilighetsbygg. Det er planlagt en større utbygging på Sørby med 800 nye boliger som skal bygges ut over en lengre tidsperiode. Bugården er del av fortettingssonen og fortetting i området rundt eventuell ny togstasjon er tema i fortettingsprosjekt del 2. Krokemoa bør sees i sammenheng med Bugården og området for ny togstasjon, for å vurdere om det er noe som kan utvikles videre på i disse områdene. Det vurderes at Krokemoa ikke bør prioriteres for videre leilighetsbygging i denne omgang fordi det allerede er planlagt utbygging på Sørby og området bør sees i sammenheng med utvikling av nytt stasjonsområde.



5.4. Haukerød

Haukerød har butikk og andre servicetilbud, skole, barnehage, idrettsanlegg og tilgang til grønt- og friluftsområder. Nærmeste seniorsenter er på Bugården. Haukerød er et etablert lokalmiljø med ulike fritidstilbud, for eksempel kaffe og prat for seniorer i sanitetsforeningens lokaler. Området har god gangtilgjengelighet og kollektivtilgjengelighet, og ligger ca. 3,5 km fra Sandefjord sentrum. Området har noen utfordringer knyttet til plasseringen i forbindelse med et veikryss, blant annet med tanke på trafikk og støy.

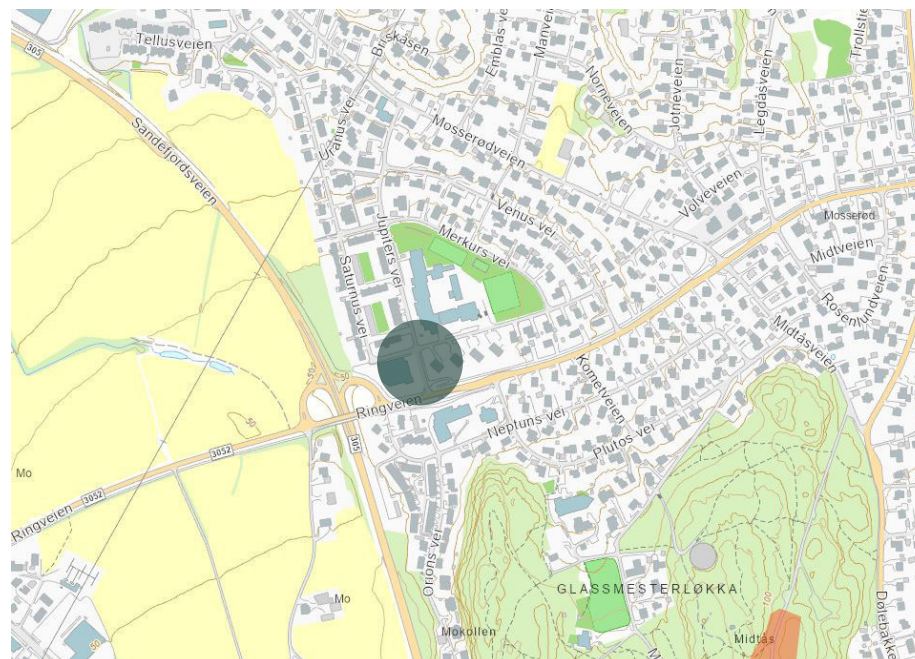
Det er noen leilighetsbygg i området i dag og det kan være potensiale for fortetting og transformasjon av ytterligere arealer for etablering av leilighetsbygg. Det er i tillegg satt av tomt for et sykehjem sentralt i området, på arealer som i dag er dyrka mark. Haukerød peker seg ut som et område som er aktuelt for videre leilighetsbygging og utvikling. Det kan være behov for en mer detaljert og helhetlig vurdering av stedet for å sikre riktig plassering av funksjoner og en sammenhengende plan for utvikling.



5.5. Mosserød

Mosserød har matbutikk, skole og et privat sykehjem. Området ligger nært Mokollen, med muligheter for friluftsliv og rekreasjon. Mosserød er et etablert lokalmiljø. Nærmeste seniorsenter ligger på Solvang. Området har god gangtilgjengelighet og kollektivtilgjengelighet, og ligger ca. 3 km fra Sandefjord sentrum.

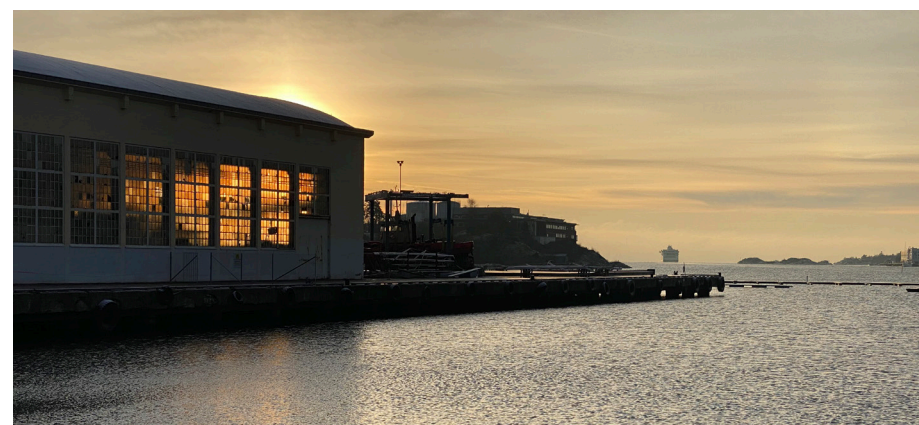
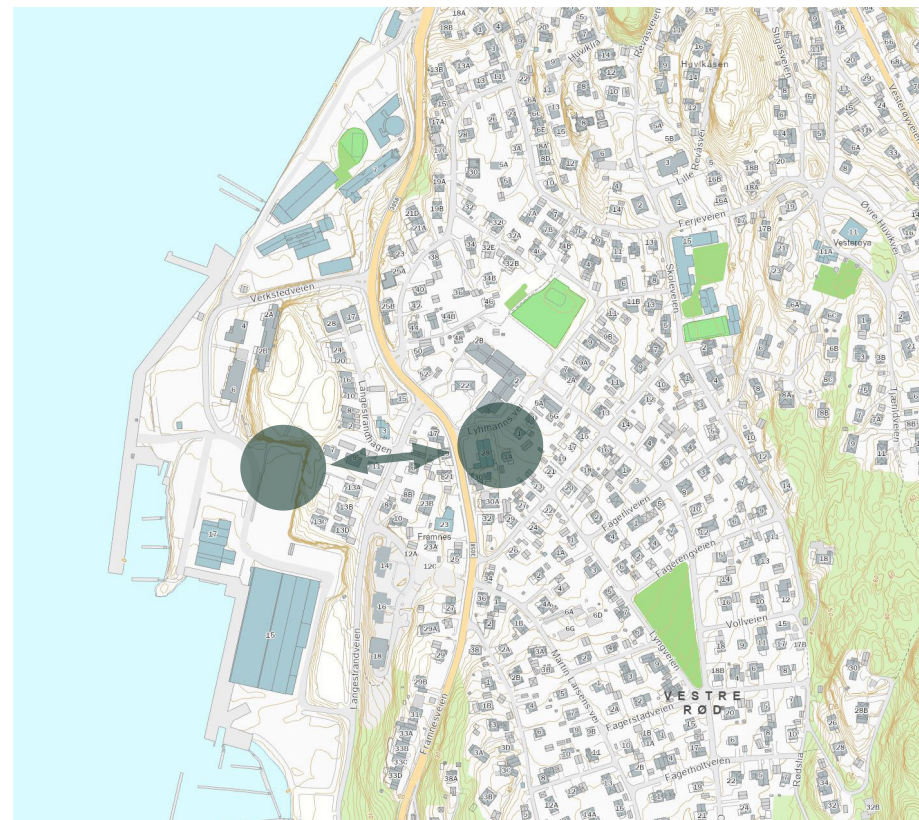
En utfordring på Mosserød vil være å finne egnede arealer som kan benyttes til leilighetsbygging, området grenser mot gjennomfartsveier og dyrka mark av god kvalitet. Fortetting og nybygg i tilknytning til butikken kan være en mulighet. Det kan også sees på muligheter for transformasjon og fortetting innenfor og i nær tilknytning til eksisterende bebyggelse, blant annet kommunale eiendommer som ligger sentralt på Mosserød. Grunnet områdets kvaliteter og potensiale anbefales det å vurdere leilighetsbygging.



5.6. Framnes

Framnes har to tyngdepunkter, ved sjøen og oppe ved Framnesveien. Nærmeste matbutikk ligger utenfor området, på Fjellvik. Det er lite servicetilbud og funksjoner i området i dag. Framnes skole ligger i øst, den er planlagt nedlagt og flyttet ut av området. Det ligger også en privat skole i området og flere barnehager. Ved Framnesveien ligger et av kommunens seniorsenter. Framnes har gode grøntområder og tilgang til kysten. Området har god kollektivtilgjengelighet og noe gangtilgjengelighet. Området ligger ca. 3 km fra Sandefjord sentrum.

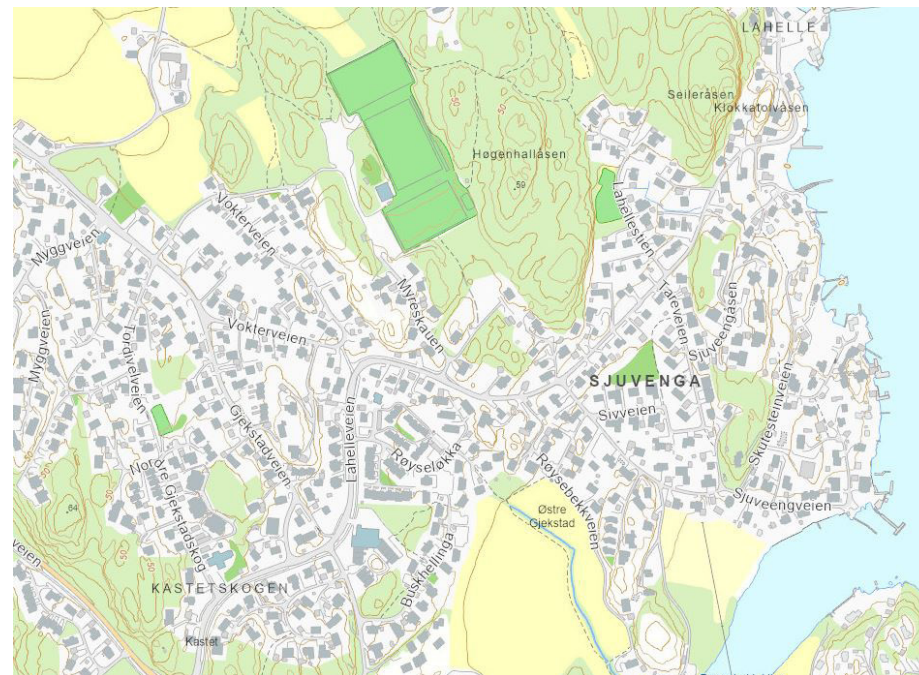
Det er flere planlagte utviklingsprosjekter langs kysten som vil gi transformasjon av området og flere leiligheter. Det bør sees på forbindelser og eventuelt funksjonsfordeling mellom de sjønære områdene og områdene ved Framnesveien, samt møteplasser innenfor området. Det er viktig at det sikres at det legges inn tilstrekkelig med tjenestetilbud sammen med boligutviklingen. Grunnet trafikale utfordringer i området i dag må det sees på en mulig bedring av kollektivtilbudet og andre tiltak for en bedre trafiksituasjon. Det vil være viktig med en helhetlig planlegging av området der ulike initiativ og reguleringer sees i sammenheng. Det vurderes at det bør satses videre på leilighetsbygging på Framnes, hvis trafiksituasjonen forbedres. Kommunen har blant annet en mulighet til å bidra gjennom utvikling av området med dagens Framnes skole hvis/når den flyttes.



5.7. Gjekstad

Gjekstad har matbutikk og barnehage, men mangler ellers lokalt servicetilbud. Området ved Østerøya idrettsforening er et av alternativene for plassering av ny skole i gjennomført tomtesøk (Sandefjord kommune 2024). Området har god tilgang til friluftsområder, samt idrettsanlegg tilknyttet Gjekstad og Østerøya idrettsforening. Det er ikke etablert noe seniorsenter i området eller tilgrensende områder. Gjekstad har lav kollektivtilgjengelighet og noe gangtilgjengelighet. Området ligger ca. 4 km fra Sandefjord sentrum.

Gjekstad er et område som kan ha behov for flere funksjoner, men uten en klar struktur og et definert samlingspunkt/sentrum. Det er ingen arealer som peker seg ut for fortetting og leilighetsbygging. Mangel på kollektivtilgjengelighet gjør at videre utbygging i området mest sannsynlig vil bli bilbasert. Det anbefales ikke å gå videre med leilighetsbygging i denne omgang.



5.8. Prioritering

Dette anbefales at følgende steder prioriteres for eventuell leilighetsutbygging utenfor sentrum og gang- og sykkelbyen (fortettingssonen), men innenfor langsiktig utviklingsgrense (LUG):

- Thorøya
- Haukerød
- Mosserød
- Framnes

6. Anbefalinger og konsekvenser

6.1. Fokus på sentrum og lokalt nærtilbud

All ny boligutvikling i Sandefjord bør fokusere på å øke bruken av sentrum. Som et tyngdepunkt for tjenesteyting, arbeid og handel, er det avgjørende at sentrum har et robust brukergrunnlag for tjenester som skaper liv og aktivitet. Dette vil også danne grunnlaget for videre utvikling av kollektivtilbudet. Nylig vedtatte Kommunedelplan for byutvikling i Sandefjord (Sandefjord kommune 2024) har som mål å bidra til flere arbeidsplasser, aktiviteter og opplevelser i sentrum. Samtidig viser omsetningsstatistikk i byregnskapet for Sandefjord (Vestfold fylkeskommune 2023) at sentrumshandelen har sunket noe siste 10-årsperiode.

For å sikre et godt lokalmiljø og redusere reisebehovet, er det viktig at områder utenfor sentrum har et nærtilbud av dagligvarer og tjenester. Det er imidlertid viktig at lokalisering og dimensjonering av slike nærtilbud tilpasses det lokale markedsgrunnlaget. Overdimensjonerte tilbud vil måtte tiltrekke seg kunder fra et større omland og vil kunne påvirke sentrumshandelen negativt.

For å styrke Sandefjord sentrum og fremme bærekraftig arealutvikling, bør hovedtyngden av boligutviklingen prioriteres innenfor gang- og sykkelbyen (fortettingssonen). Sentrum har et stort antall arbeidsplasser og er best tilgjengelig for gående, syklende og kollektivtrafikanter.

Det anbefales ikke å etablere en ny kategori i Sandefjord kommunes stedshierarki/flerkjernestruktur, omtalt som nærsenter, i sonen som er vurdert i dette oppdraget (utenfor gang- og sykkelbyen, men innenfor LUG). Byen vurderes som for liten til å romme enda et nivå med senterstruktur, og eventuelle nærsenter bør heller defineres innenfor gang- og sykkelbyen, sett i lys av en helhetlig fortettingsstrategi for kommunen.

For å støtte flyttekjeden og gi et differensiert boligtilbud lokalt i kommunen, anbefales det å styrke funksjoner/tjenester noen steder, samt å fortette med leiligheter. Dette innebærer lokal utvikling uten å definere et nytt senterbegrep.

De anbefalte stedene styrker etablerte lokalmiljøer og scorer høyt på både GIS-analyser og kvalitetspremisser. De har allerede noen tjenestefunksjoner som kan bygges videre på, og vurderes som gode bidragsytere til den ønskede flyttekjeden, med frigjøring av småhus til barnefamilier.

6.2. anbefaling for utvikling av det prioriterte stedene

Et nærmiljø med korte avstander og et lokalt servicetilbud kan redusere transportbehovet og forbedre bomiljøet. Tilføring av leiligheter vil gi et mer variert boligtilbud som kan resultere i en mangfoldig befolkningssammensetning.

Ved fortettingsplaner med nye leilighetsbygg bør det sikres at det utvikles konsepter som ivaretar kvaliteter som svarer til boligbehov for eldre. Dette kan for eksempel stilles som dokumentasjonskrav til detaljreguleringer.

Leilighetsbygging med høy tetthet vil kunne være en fremmed bebyggelsestypologi i områder med generelt lav bebyggelse og påvirkning på omgivelsene må vurderes nærmere.

De utvalgte stedene har alle "grå arealer", særlig rundt matbutikker og senterfunksjoner. Fortetting bør prioriteres på disse områdene. Ved utvalg av konkrete tomter bør utvikling skje nært kollektivtilbud og i første rekke innenfor 5-10 min gangavstand til sentralt knutepunkt som matbutikk/tjenestefunksjoner. Tjenestefunksjoner bør konsentreres til disse utvalgte stedene og ikke spres for mye til nærliggende områder.

6.3. Muligheter og risiko for Sandefjord kommune

Gjennom fortetting på de utvalgte stedene, kan kommunen oppnå robusthet i tjenestetilbudet for eldre. En slik fortetting gir også en økt utskiftingstakt av eneboliger, noe som åpner for etablering av nye barnefamilier og bidrar til økte skatteinntekter for kommunen.

Dette kan føre til reduserte kostnader for fremtidige helsetjenester samt økt verdiskaping gjennom økt lokal og kommunal bostedsattraktivitet. For å oppnå verdiskaping og attraktivitet, er det viktig med økt tjenestetilbud som konsentreres til aktuelle steder/knutepunkt og at det utvikles boliger med gode kvaliteter.

Det foreligger imidlertid en risiko for realisering siden kommunen ikke eier områdene som foreslås utviklet. Derfor vil det være viktig å etablere insentiver for samarbeid med private eiendomsutviklere. En hindring for realisering kan også være forskjellen mellom prisen for en ny bolig og salgsprisen for en gammel bolig (NOVA, 2020). Markedsverdi i kommunens ulike delområder vil derfor påvirke og det vil være lettere å oppnå ønsket flyttekjede i områder med høyere betalingsvilje.

6.3.1. Anbefalinger videre planarbeid

I videre arbeid med arealstrategi og kommuneplanens arealdel bør det rettes fokus på å prioritere utpekte fortettingsområder (sentrum, samt anbefalinger i denne rapporten). Hvis en ønsker å oppnå fordelene ved fortetting; godt tjenestetilbud, bærekraftig arealutvikling og et levende bysentrum, bør det gjøres større differensiering i bla utnyttelsesgrad som skiller prioriterte fortettingsområder fra de øvrige delene av kommunen. Det bør også vurderes en tydeligere formålsinndeling for å søke å konsentrere tjeneste- og servicetilbud i kombinasjon med boligfortetting på prioriterte steder. Dette vil også forsterke lokal tilhørighet og stedsidentitet.

Fortetting innebærer både tettere og høyere bygninger. Som nevnt tidligere i rapporten vil dette medføre ny bygningstypologi flere steder. I arbeid med arealdelen bør det også vurderes hvordan kvaliteter skal sikres i utviklingen av fortettingsområder, med ev krav til hvordan dette skal belyses gjennom etterfølgende detaljreguleringer.

Det anbefales at kommunen gjennomfører en vurdering av egne eiendommer og potensialet for boligutvikling. Framnes skole er et godt eksempel der kommunen kan ta styring på boligutviklingen for å sikre kvaliteter og tilpasning for den eldre generasjonen.

Kilder

- Dekningsanalyse grønnstruktur Sandefjord – Asplan Viak 2022
- Kart over boligpotensiale – Sandefjord kommune 2022
- Boliger tilpasset eldre og fremtidens behov – Natural State 2024, inkludert undersøkelser fra NOVA 2020
- Forslag til kategorisering av byer, tettsteder og lokalsentre – Sandefjord kommune 2018
- Handlingsplan for aldersvennlige Sandefjord – Sandefjord kommune 2022
- Fortetting og sentrumsutvikling i Stokke tettsted – Asplan Viak 2018
- Vurdering av egnethet for fortetting i gang- og sykkelbyen – Sandefjord kommune 2021
- Tomtesøk for nye skoler i Sandefjord sentrum og øst – Sandefjord kommune 2024
- Kommunedelplan for byutvikling i Sandefjord («byutviklingsplanen») – Sandefjord kommune 2024
- Byregnskap for Sandefjord (Vestfold fylkeskommune 2023)
- Trafikkplan Sandefjord – Vestfold kollektivtrafikk 2019
- Fortettingsstrategi for Halden – Asplan Viak 2019
- Kilder for GIS-analysene er nevnt i forbindelse med hvert kart



asplan viak