



SANDEFJORD
KOMMUNE

NY KOMMUNEPLAN (AREALDEL) 2027–2039

PLANPROGRAM



Bilde 1 - Kilde: Sandefjord Næringsforening

Dato: 03.06.2025
Revidert: 05.11.2025
Fastsatt: 01.12.2025

INNHOLD

1	Innledning	3
1.1	Hovedmålsetting	4
1.2	Fremdriftsplan	4
1.3	Informasjon og medvirkning	4
2	Føringer og grunnlagsdokumenter	6
2.1	Statlige og regionale føringer	6
2.2	Kommunal planstrategi	7
2.3	Ny samfunnsdel	7
2.4	Andre kommunale planer	9
2.4.1.	Kommunedelplan for byutvikling	9
2.4.2.	Kommunedelplan for mobilitet	9
2.4.3.	Kommunedelplan for natur	10
2.4.4.	Kommunedelplan for klima og energi	10
2.4.5.	Boligfortetting	10
2.4.6.	Aldersvennlige Sandefjord	11
2.4.7.	Overvannsveileder	11
2.5	Arealregnskap og arealnøytralitet	11
2.6	Omstilling til et lavutslippssamfunn	12
3	Befolkningsprognoser og boligbehovsvurdering	13
3.1	Forventet befolkningsutvikling	13
3.2	Urbanitetsfaktorer og andre data	13
3.3	Boligreserve og behovsberegninger	14
4	Tema i arealdelsrulleringen	15
4.1	Bebyggelse og anlegg	15
4.1.1	Boligbebyggelse	15
4.1.2	Sentrumsformål	16
4.1.3	Fritidsboliger	16
4.1.4	Næring (kontor, industri, handel mm.)	16
4.1.5	Offentlig og privat tjenesteyting	17
4.1.6	Andre typer bebyggelse og anlegg	17
4.2	Samferdselsanlegg og Ny energi	17
4.3	Blå/Grønnstruktur og sjø/vassdrag	18
4.4	Landbruk, natur og friluftsliv	20
4.5	Risiko og sårbarhet	20
4.6	Nytt plankart og bestemmelser	21



5 Konsekvensutredning

23



1 INNLEDNING

Kommuneplanen er kommunens overordnede styringsdokument og består av samfunnsdel, handlingsdel og arealdel. Samfunnsdelen vurderer kommunens langsiktige utfordringer og fastsetter mål og arealstrategier for både kommunesamfunnet og kommuneorganisasjonen. Samfunnsdelen rulleres for første gang siden 2019, og ble behandlet den 29. april 2025. Arealstrategien, som er en del av samfunnsdelen, vil være førende for rulleringen av kommuneplanens arealdel. [Hvordan blir samfunnsdelen til? - Sandefjord kommune](#)¹

Arealdelen angir hovedtrekkene i kommunens arealdisponering og skal vise sammenhengen mellom fremtidig samfunnsutvikling og arealbruk, jf. plan- og bygningslovens § 11-5. Rulleringen bør ha et overordnet, langsiktig og helhetlig perspektiv. Arealdelen skal fastsette rammer og betingelser for nye tiltak og hvilke hensyn som må ivaretas. Det gjøres ved å revidere juridisk bindende plankart og bestemmelser, med tilhørende planbeskrivelse. Planprogrammet er også et utredningsprogram, så under planarbeidet gjennomføres det utredninger og vurderinger. Det vil også underveis gjennomføres høringer samt prosessledende politiske behandlinger.

Kommuneplanen skal også ha en handlingsdel som angir hvordan planen skal følges opp de fire påfølgende år. I Sandefjord kommune foreslås det normalt nye handlinger i forbindelse med arealdelsrulleringen, som i tur blir gjenstand for vurdering i årlig rullering av kommunens handlings- og økonomiplan.

Krav til planinnhold og prosess for rullering av kommuneplanens arealdel fremgår av plan- og bygningslovens kapittel 11. Hovedregelen er at kommuneplanen kan overstyre eldre reguleringsplaner ved motstrid knyttet til hovedformål, men kommuneplanen er, og skal være, en overordnet plan. Normalt utfylles og detaljeres kommuneplanens intensjoner i kommende og allerede vedtatte reguleringsplaner. Kommunen har ved rullering av arealdelen vid hjemmel til å foreta nye plangrep, og plikter å omgjøre gamle planer og endre kurs i henhold til ønsket samfunnsutvikling og målsettinger. Gjeldende arealdel ble vedtatt i 2023. [Kommuneplanens arealdel 2023-2035 - Sandefjord kommune](#)²

For denne planen vil planprogrammet være et viktig verktøy for å gjøre oversiktsplanleggingen målrettet og forutsigbar. Planprogrammet skal avklare rammer, utfordringer og mål for planarbeidet. I kapittel 1 drøftes hovedmålsetting, fremdriftsplan og opplegg for informasjon og medvirkning. Deretter i kapittel 2 redegjøres det for hvilke statlige, regionale og lokale føringer som ligger til grunn for planarbeidet. I kapittel 3 drøftes viktige samfunnstrender og demografisk utvikling, og nye befolkningsprognoser og boligbehovsberegninger presenteres. Kapittel 4 er hovedkapittelet, som redegjør for sentrale tema, oppgaver og utredningsbehov i arealdelsrulleringen. Omtalen følger arealformålene i kommuneplanen, slik de er opplistet i PBL § 11-7. Til slutt vil det i kapittel 5 redegjøres for hvilke forhold som planlegges utredet ved konsekvensutredning av arealinnspillene.

¹ [Hvordan blir samfunnsdelen til? - Sandefjord kommune](#)

² [Kommuneplanens arealdel 2023-2035 - Sandefjord kommune](#)



Formålet med rulleringen i sin helhet er å sikre samsvar med kommunens overordnede arealstrategier og forbedre dens funksjon som styringsverktøy. Målet med arealdelen er at den skal bidra til å gjøre Sandefjord til et sosialt lavutslippssamfunn der god folkehelse og attraktivitet er førende for planleggingen.

1.1 HOVEDMÅLSETTING

«Kommuneplanens arealdel skal revideres med henblikk på å opprettholde kommunens bolig- og næringsattraktivitet».

For å nå målsettingen må det sikres en blanding av boliger samt tilrettelegges for leilighetsbygging i og nær Sandefjord by og tettstedene Stokke og Andebu. I lokalsentrene Melsomvik, Kodal, Arnadal og Høyjord skal det tilrettelegges for stedstilpasset utvikling. Et viktig formål med rulleringen vil være å øke forståelsen for allerede vedtatte plangrep for fortetting i og rundt Sandefjord by og tettstedene Stokke og Andebu. Det er også viktig å følge opp konklusjoner fra kommunedelplaner og andre utredninger som er gjennomført siden forrige rullering, med plankart, juridisk bindende bestemmelser og retningslinjer. Videre skal planen fremme bærekraftig planlegging ved å balansere vern og utvikling.

1.2 FREMDRIFTSPLAN

Milepæl	Når?
Forslag til planprogram, politisk behandling (hovedutvalg og formannskap)	Mai - juni 2025
Varsel om oppstart av planarbeid. Høring og offentlig ettersyn. Mulighet for arealinnspill samt regionalt planforum	Juni 2025 (6+3 uker)
Frist høring og innspill	August - september 2025
Fastsettelse av planprogram, politisk behandling	Oktober - november 2025
Fagrapporter, utredningsarbeid, siling og konsekvensutredning av arealinnspill samt medvirkningsmøter	Høst - vinter 2025
Utarbeide planforslag	Nov. 2025 – mars 2026
Politisk 1. gangs behandling av planforslag (råd, hovedutvalg og formannskap)	April – juni 2026
Høring og offentlig ettersyn inkl. informasjons- og medvirkningsmøter	Juni – okt. 2026 (6+3 uker)
Vurdere høringsinnspill og bearbeide planforslaget	September – des. 2026
Politisk 2. gangs behandling (hovedutvalg, formannskap og kommunestyre)	Januar - mars 2027

Tabell 1 - Fremdriftsplan for arealdelsrulleringen

1.3 INFORMASJON OG MEDVIRKNING

Formannskapet er kommuneplanutvalg og politisk styringsorgan for arbeidet. Plan- og bygningsloven har et lovpålagt krav om medvirkning i planprosesser i plan- og bygningsloven § 5-1. Det betyr at planmyndigheten gjennom hele planarbeidet skal sørge for åpen og tilgjengelig medvirkning i lokalsamfunnet og dialog med organiserte og uorganiserte interessegrupper. Lovens krav om kunngjøring ved varsel om oppstart og høring av planforslag skal følges. I tillegg planlegges følgende opplegg for informasjon og medvirkning:

- Det er opprettet en egen nettside for arealdelsrulleringen som oppdateres fortløpende med alle vedtak og aktiviteter. Nettsiden er: www.sandefjord.kommune.no/nykommuneplan³
- Informasjon om arbeidet vil også deles via kommunens facebookside, og i lokalavisen.
- Det arrangeres høringsmøter med statlige regionale myndigheter.
- Det arrangeres åpen dag to ganger til høsten der vi som jobber med planen kan ha dialog med innbyggerne eventuelt de som har innspill eller andre som ønsker å prate med oss. Dette kan være nyttig informasjon i det videre planarbeidet.
- Henvendelser besvares fortløpende. Høringsinnspill besvares samlet, i merknadsdokument, i forbindelse med saksbehandlingen. Kommunen besvarer ikke arealinnspill, men vil fortløpende dele informasjon om vurderingene som gjøres
- Det fremmes politiske saker fortløpende slik at kommuneplanutvalget kan fatte prosessledende vedtak.
- Det skal lages et «fortellingskart» av høringsforslaget.
- Det arrangeres folkemøter i Stokke, Andebu og Sandefjord når planforslaget er på høring, og det avholdes samhandlingsarenaer samt møter med interesseorganisasjoner og eiendomsutviklere etc.
- Planarbeidet er prosjektorganisert i administrasjonen med prosjektgruppe og styringsgruppe. I tillegg er det fem temagrupper med definerte oppgaver.
- Det informeres om planarbeidet i [Planforum - Sandefjord kommune](#)⁴



Figur 1 - Kilde: www.distriktssenteret.no

³ www.sandefjord.kommune.no/nykommuneplan

⁴ [Planforum - Sandefjord kommune](#)

2 FØRINGER OG GRUNNLAGSDOKUMENTER

2.1 STATLIGE OG REGIONALE FØRINGER

Formålsparagrafen til plan- og bygningsloven slår fast at all planlegging skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner. 2030-agendaen, med de 17 bærekraftsmålene for å fremme en sosial, miljømessig og økonomisk bærekraftig utvikling, skal legges til grunn for samfunns- og arealplanleggingen.



Figur 2 - Kilde: [FNs bærekraftsmål](#)

Ut over føringer gitt i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter samt klimaloven vurderes følgende statlige og regionale planer, retningslinjer og veiledere å være særlig viktig for arealdelsrulleringen (listen er ikke uttømmende):

- Kommunal- og distriktsdepartementets veileder for kommuneplanens arealdel
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023 – 2027
- Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (20.12.2024)
- Statlige planretningslinjer for klima og energi (20.12.2024)
- Rundskriv T-2/16 fra Klima- og miljødepartementet, *Miljøforvaltningens innsigelsespraksis* (revidert 26.05.2025)
- Meld. St. 35 (2023-2024) – Bærekraftig bruk og bevaring av natur – Norsk handlingsplan for naturmangfold
- NOU 2023: 25 - Omstilling til lavutslipp - Veivalg for klimapolitikken mot 2050

- NOU 2004: 2 - I samspill med naturen - Naturreisiko for næringer, sektorer og samfunn i Norge
- NOU 2023: 3 – Mer av alt – raskere – Energikommisjonens rapport
- Forskrift om rammer for vannforvaltningen (Vannforskriften)
- Vestfoldplanen – Regional planstrategi for Vestfold 2024 – 2028
- Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA 2019, under revisjon) samt vedtatt handlingsprogram for RPBA og RTP 2024-2027
- Kommunal- og distriktsdepartementets veileder for arealregnskap i kommuneplan
- Riksantikvarens strategi og faglige anbefalinger for by- og stedsutvikling
- I tillegg er planprogrammene for regionale planer for bærekraftig arealpolitikk, mobilitet, klima og energi samt areal og kraftkrevende virksomhet sendt på høring, og kan etter hvert gi noen føringer for planarbeidet

2.2 KOMMUNAL PLANSTRATEGI

Kommunestyret vedtok 21.03.24 kommunens planstrategi for 2024-2027⁵. Om arealdelsrulleringen står det følgende:

«Kommunens bolig- og næringsreserve bør på ny gjennomgås med tanke på ønsket samfunnsutvikling. Det er planlagt å fullføre og gjennomføre mange planarbeid etter plan- og bygningsloven og flere av disse vil ha stor innvirkning både på enkeltvedtak og gi viktige føringer for detaljplaner og handlingsplaner.»

Videre nevnes kommunedelplanene for byutvikling, detaljplanleggingen av ny jernbane og helhetlig plan for Torpområdet som viktige og førende for arealdelsrulleringen.

Kommunedelplanen for klima og energi er under revidering samt kommunedelplanen for naturmangfold forventes vedtatt i 2025, og vil implementeres når de vedtas underveis i rulleringen av arealdelen.

2.3 NY SAMFUNNSDEL

Kommuneplanens samfunnsdel 2025-2037 er under utarbeidelse, og forslag ble vedtatt sendt på høring 29.04.2025. Planen presenterer mål, utviklingstrekk og utfordringer sortert på sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft. I forslaget til ny samfunnsdel er det ni hovedmål, hvorav følgende syv, med tilhørende arealstrategier (underpunkter), vurderes å være særlig relevante for arealdelsarbeidet:

- Styrke sentrum, tettsteder og lokalsenter, og fortette bolig- og næringsområder
 - Sentrumsområder i byen og tettstedene skal tilrettelegges for høy utnyttelse av areal og byggehøyder samtidig som man ivaretar stedets identitet
 - Sandefjord sentrum og Stokke sentrum er de prioriterte områdene for størst utnyttelse av areal og byggehøyder
 - Nye utbyggingsområder skal i all hovedsak lokaliseres til områder hvor man kan nyttiggjøre eksisterende og planlagt infrastruktur i tråd med arealstrategien
 - Det skal legges til rette for fortetting i sentrumsområdene og i utvalgte fortettingsområder

⁵ [Planstrategi](#)



- Eksisterende næringsarealer skal søkes optimalisert gjennom endring av arealplaner der det er mulig
- Nye reguleringer for næringsarealer skal inneholde tilstrekkelig fleksibilitet til å kunne tilpasse seg endringer i samfunnet
- Det skal som hovedregel ikke planlegges nye boligområder utenfor langsiktig utviklingsgrense
- Bedre kommunens nærings- og bostedsattraktivitet
 - Det skal tilrettelegges for tilstrekkelig og egnede næringsarealer i kommunen
 - Strøksidentiteten og attraktiviteten i boligområder utenfor utvalgte fortettingsområder skal bevares ved å redusere den generelle utnyttelsesgraden
- Styrke verdiskaping, innovasjon og øke skatteinntekter
 - Kraftintensive næringer med få arbeidsplasser bør begrenses og eksisterende planer med disse formål bør oppheves for å gi rom for mindre kraftintensive næringer med flere arbeidsplasser
- Sikre at kommuneøkonomien forblir sterk og er forberedt på fremtidens utfordringer
 - Det skal som hovedregel ikke anlegges nye boliger i områder uten tilstrekkelig infrastruktur
- Redusere klimagassutslipp i tråd med nasjonale mål
 - I nye og eksisterende byggeområder skal det legges til rette for miljøvennlige transportformer som sykkel, gange og kollektivtransport
 - Arbeidsintensive næringer skal fortrinnsvis etableres i eller nær sentrumsområdene
 - Nye byggeprosjekter bør fortrinnsvis legges til "grå" arealer fremfor å ta i bruk ubebygde arealer
- Redusere forurensning til Oslofjorden og sikre naturmangfoldet
 - Det skal lages oversikt over naturkvaliteter i kommunen og planer for forvaltning av disse
 - Byggeforbudet i strandsonen skal forvaltes strengt. Det skal likevel legges til rette for en rimelig utnyttelse av etablerte private områder der det ikke går på bekostning av allmennhetens muligheter
 - Tap av dyrka mark og dyrkbar mark skal unngås. I de tilfeller det ikke lykkes, skal tap kompenseres. Tap av natur skal som hovedregel unngås
 - Det utarbeides egne retningslinjer for arealkompensasjon som benytter virkemidler som økologisk kompensasjon, utveksling av arealer og krav til nydyrking
 - Naturmangfold av lokal, regional og nasjonal betydning må opprettholdes, og muligheten for restaurering av arealer som binder karbon og/eller har stort naturmangfoldpotensial bør søkes restaurert
- Øke trygghet, livskvalitet og muligheten til å ivareta egen helse og god folkehelse
 - Det kan tilrettelegges for kystnære rekreasjonsområder og bedre tilgang til og mulighet for allmennheten til ferdsel langs sjøen





Bilde 2 – Kilde: Yxney.- www.visitoslofjorden.no

2.4 ANDRE KOMMUNALE PLANER

En viktig del av arealdelsarbeidet er å følge opp konklusjoner fra kommunedelplaner og andre utredninger, som er gjennomført siden forrige rullering, med juridisk bindende bestemmelser og retningslinjer.

2.4.1. Kommunedelplan for byutvikling

Kommunedelplan for byutvikling i Sandefjord ble vedtatt av kommunestyret 20.06.2024⁶. Planen er en strategisk plan og ment som et hjelpemiddel for å nå ønsket utvikling i Sandefjord sentrum, og består av to deler, en planbeskrivelse og et handlingsprogram.

Hovedmålsetningen i byutviklingsplanen for Sandefjord sentrum er å tilrettelegge for byliv, næringsetableringer, boliger, tjenesteyting, arrangementer, gode transportløsninger og videreutvikling av offentlige byrom, slik at Sandefjord sentrum blir motoren i kommunens næringslivssatsing.

2.4.2. Kommunedelplan for mobilitet

Kommunedelplan for mobilitet i Sandefjord kommune ble vedtatt av kommunestyret 16.02.2023⁷. Hensikten med planen er å lage en langsiktig plan for transportsystemet i kommunen slik at vi er rustet for fortsatt befolkningsvekst. Planen har til formål å sikre

⁶ [Byutvikling - Sandefjord kommune](#)

⁷ [mobilitetsplan-sandefjord vedtatt-plan-160223.pdf](#)

forutsigbar utvikling av et bærekraftig transportsystem som gjør det enkelt å velge miljøvennlige reisealternativer i Sandefjord.

Hovedmålene i planen er at kommunen, og våre samarbeidspartnere i Bypakke Sandefjord⁸, skal tilrettelegge for et transportsystem som er bærekraftig, effektivt, brukervennlig og trygt for innbyggerne og næringslivet. I byområdene skal klimagassutslipp, kø, luftforurensning og støy reduseres gjennom effektiv arealbruk, og ved at veksten i persontransporten tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

2.4.3. Kommunedelplan for natur

Kommunedelplan for naturmangfold er under utarbeidelse og er planlagt ferdigstilt i løpet av 2025⁹. Planen skal gi økt kunnskap og kompetanse om naturmangfoldet i kommunen, for kommuneansatte, politikere, næringsdrivende og innbyggere. Planen vil gjelde for hele kommunen, både på land og i sjø.

Hovedmålet med kommunedelplan for natur er å få en mer helhetlig oversikt over verdifull natur i Sandefjord kommune. Den skal bli et retningsgivende styringsverktøy for kommunen, og gi et mer utfyllende beslutningsgrunnlag for å kunne prioritere og avveie ulike interesser og hensyn opp mot hverandre, skape mer forutsigbarhet, samt bidra til å forenkle saksbehandlingen. Planens anbefalinger vil følges opp i ny arealdel.

2.4.4. Kommunedelplan for klima og energi

Kommunedelplan for klima og energi Sandefjord kommune 2026-2038 er under utarbeidelse¹⁰ og forventes ferdigstilt i løpet av 2025. Hensikten med planarbeidet er å revidere gjeldende klima- og energiplan slik at den blir oppdatert med ny kunnskap, målsettinger, aktuelle fagområder og tiltak.

Resultatmålet med prosjektet er å utarbeide en revidert kommunedelplan for klima og energi i Sandefjord kommune. Samfunns målet er at planen skal beskrive hvordan Sandefjord vesentlig kan redusere klimagassutslipp i kommunen som samfunn og i egen virksomhet, i tråd med de målsettingene som vedtas.

2.4.5. Boligfortetting

Kommunene har de senere år utredet fortetningsmulighetene i og nær Sandefjord, Andebu og Stokke¹¹. Arbeidet er fulgt opp i kommuneplanens arealdel, blant annet ved bruk av bestemmelsesområder med tilhørende bestemmelser for disse. Kommunen vil jobbe mer med fortetting ved denne rulleringen. Det vises til omtale i kapittel 4.1.1.

I forbindelse med rulleringen av kommuneplanens samfunnsdel har Asplan Viak vurdert fordeler og ulemper ved utvikling av nærsentre rundt Sandefjord by¹². Det anbefales ikke å spre servicetilbudet, men Asplan Viak peker på fire områder hvor kommunen kan vurdere å

⁸ [Bypakke Sandefjord - Sandefjord kommune](#)

⁹ [Kommunedelplan for natur - Sandefjord kommune](#)

¹⁰ [kdp-klima-og-energi-planprogram-vedtatt-fsk-100924.pdf](#)

¹¹ [Strategi for fortetting og sentrumsutvikling i Stokke - Sandefjord kommune](#)

¹² [v-c983dc0b_41b8_48d4_9c70_849cc83cb998-3633906_1_AId-2023396288!2CYHuS](#)



tilrettelegge for leilighetsbygging, og slik sett supplere de allerede utvalgte fortettingsområdene rundt byen.

2.4.6. Aldersvennlige Sandefjord

Ved behandlingen av Leve hele livet i Sandefjord ble det politisk vedtatt at Sandefjord skal arbeide for å bli et aldersvennlig samfunn. Bakgrunnen er et økende antall eldre og en reduksjon i antall personer i arbeidsaktiv alder. Både i Sandefjord og ellers i landet er det behov for å tilpasse samfunnet til de demografiske endringene. Arbeidet resulterte i en handlingsplan¹³ (vedtatt mars 2022) som inneholder forslag til tiltak som kan gjøre Sandefjord mer aldersvennlig.

Natural State ble i 2024 engasjert av kommunen, med midler fra fylkeskommunen, for å lage en rapport med konkrete anbefalinger, herunder forslag til nye kommuneplanbestemmelser og retningslinjer¹⁴.

2.4.7. Overvannsveileder

Arbeid med ny overvannsveileder er igangsatt. Kommunen har en ambisjon om å følge opp dette arbeidet gjennom å utarbeide en ny bestemmelse for blågrønn faktor (BGF) ved denne rulleringen. Videre vil kommuneplan for klima og energi revideres for å få økt kunnskap om klima og miljø.

2.5 AREALREGNSKAP OG AREALNØYTRALITET

Kommunal- og distriktsdepartementet har utarbeidet en veileder om arealregnskap i kommuneplanarbeid¹⁵, som gir råd og anbefalinger om hvordan arealregnskap kan utarbeides som en del av kunnskapsgrunnlaget ved utarbeidelse av kommuneplaner. Bruk av arealregnskap gir en systematisk, tallbasert, oversikt over endringer i planlagt og faktisk arealbruk som følge av en kommuneplan. Vestfold fylkeskommune har utarbeidet [arealregnskap](#)¹⁵ for kommunene som kan benyttes i arbeidet med kommuneplanens arealdel, i tillegg har Miljødirektoratet utarbeidet [oversikt over planlagt utbygging i Norge](#)¹⁶ som også kan være nyttig.

Som kunnskapsgrunnlag brukes arealregnskap til å gi oversikt over faktisk arealbruk i dag, og som planleggingsverktøy brukes det som et redskap for å ta veloverveide beslutninger om hvordan vi skal forvalte arealene framover. Arealregnskapet kan bidra til mer kunnskapsbaserte beslutninger gjennom å synliggjøre:

- egenskaper ved arealene i kommuneplanens arealreserve
- om det er samsvar mellom utbyggingsbehov og arealer avsatt til utbygging
- omfang og kvaliteter ved arealer som foreslås avsatt til utbygging, og som grunnlag for å vurdere samlede virkninger av planforslaget gjennom konsekvensutredning av planen.

¹³ [Aldersvennlige Sandefjord](#)

¹⁴ [Sandefjord.kommune.no/engasjer-deg/planer/eiendom-planarbeid-kart/boliger-tilpasset-eldre-og-fremtidens-behov/](#)

¹⁵ [Arealregnskap](#)

¹⁶ [Oversikt over planlagt utbygging i Norge](#)



Planprogrammet vil videre utrede prinsippet om arealnøytralitet. Arealnøytralitet er et mål og refererer prinsippet der tapet av natur og jordbruksarealer skal minimaliseres, og at nye utbygginger i størst mulig grad finner sted på allerede utbygde områder uten natur.

Arealnøytralitet forstås som å gjenbruke og fortette områder som allerede er utbygd, enn å bygge i intakt natur eller jordbruksarealer. Dersom det ikke er mulig å bygge uten bruk av natur eller jordbruksarealer, skal man kompensere for tapet med å restaurere natur et annet sted.

Ved å gjenbruke og fortette eksisterende utbygde områder, kreve kompenserende tiltak, og ha god oversikt over kommunenes naturverdier, kan vi redusere naturtapet og sikre en mer bærekraftig arealforvaltning. Dette er et viktig mål for å sikre at menneskelig aktivitet ikke fører til netto tap av naturlige områder.

Det er flere kommuner og fylkeskommuner som har vedtatt et mål om arealnøytralitet, og dermed følger opp de nasjonale forventningene til kommunal planlegging.

2.6 OMSTILLING TIL ET LAVUTSLIPPSSAMFUNN

NOU 2023: 25 - Omstilling til lavutslipp - Veivalg for klimapolitikken mot 2050 samt statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (20.12. 2024), og statlige planretningslinjer for klima og energi (20.12.2024) er en av de viktigste nøklene til å lykkes i den pågående omstillingen til et lavutslippssamfunn. Videre følger det av formålsbestemmelsen (§ 1-1) til plan- og bygningsloven at loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.

I lys av den overordnede målsettingen for kommuneplanarbeidet vil det ved denne rulleringen være et særskilt fokus på å planlegge for fortetting i utvalgte områder og derigjennom videreutvikle eksisterende byer og tettsteder, samt stimulere til bruk av miljøvennlige transportløsninger. Nedbygging av naturområder og dyrka mark bør unngås, og man bør prioritere utvikling i utvalgte næringsområder, inklusiv sentrumsområdene. Dette er i samsvar med utfordringsbildet i den kommunale planstrategien.

I denne sammenheng vil vi vise til Vestfoldplanen – regional planstrategi for Vestfold 2024-2028 vedtatt av Fylkestinget 18. desember 2024 (FT sak 177/24)¹⁷ som tar opp temaer med arealknapphet, og bærekraftig forvaltning av arealer mv.

I kommuneplanens arealdel skal det fremgå hvordan nasjonale mål og retningslinjer samt overordnede planer for arealbruk er ivaretatt. Kommunen ønsker å vurdere mulighetene for å stille tydeligere krav til å beregne klimagassutslipp i bestemmelser som følge av ny utbygging.

¹⁷ [Vestfoldplanen - Vestfold fylkeskommune](#)



3 BEFOLKNINGSPROGNOSER OG BOLIGBEHOVSVURDERING

I forbindelse med planprogramarbeidet er det innhentet statistikk/befolkningsprognoser, gjennomført boligbehovsvurderinger og gjort noen sammenligninger av «urbanitetsdata» med andre kommuner.

3.1 FORVENTET BEFOLKNINGSUTVIKLING

Statistisk sentralbyrå leverte i 2024 nye befolkningsprognoser, basert på utvikling i fruktbarhet, levealder, innenlandsk flytting og netto innvandring. Ved utgangen av planperioden, i 2039 anslås det at Sandefjord kommune har ca. 71 000 innbyggere, dvs. ca. 4 000 flere enn forventet antall innbyggere i inngangen til planperioden (2027). Dette tilsvarer en generell befolkningsvekst på ca. 0,5% årlig i perioden. Dette er lavere befolkningsvekst enn tidligere. Kommunen har de siste 20 år hatt en årlig befolkningsvekst på ca. 1%.

Tall fra kommunens handlings og økonomiplan 2025 – 2028 viser at antall personer mellom 0 og 66 år ikke forventes å øke i planperioden¹⁸. Hele den stipulerte befolkningsveksten på ca. 4 000 personer vil være i aldersgruppen +67 år.

3.2 URBANITETSAKTORER OG ANDRE DATA

I SSBs arealprofiler¹⁹ vises mye interessant informasjon på kommunenivå. I figur 1 er det sammenstilt noen nøkkeltall («urbanitetsfaktorer») for Sandefjord og et utvalg andre kommuner. Det er lagt på farge som forsterker inntrykket av høy/lav score på utvalgte faktorer.

"Urbanitetsindikatorer" - 2024	Sandefjord	Tønsberg	Larvik	Skien	Drammen	Fredrikstad	Moss	Kristiansand
Nye boliger siste 4 år	1311	1152	961	830	1731	1294	1480	3818
Antall innbyggere som bor i tettsted	88,0 %	88,1 %	81,7 %	91,3 %	97,6 %	93,3 %	96,2 %	95,0 %
Andel boliger i blokk	19,0 %	19,9 %	15,9 %	21,1 %	31,3 %	19,4 %	33,3 %	27,2 %
Andel nye leiligheter siste 4 år	42,3 %	41,8 %	51 %	50,2 %	67,6 %	54,1 %	72,1 %	46,8 %
Andel som jobber i hovedsentrum i egen kommune	8,2 %	9,4 %	6,4 %	10,4 %	6,4 %	11,6 %	6,1 %	19,4 %
Bosatte pr. km2 tettsted	1833	2049	1669	1891	2574	1901	2173	2283
Boligers (alle, gjennomsnittlige) avstand til sentrumssone	1,6	1,5	3,3	1,6	1,5	1,7	1,7	1,8
Andel nye boliger utenfor tettsted	14,4	5,1	5,9	5,5	2,4	2,1	5,6	7,9
Nye boligers (siste 4 år) avstand til sentrumssone	1,8	1,5	2,5	1,0	1,6	1,7	1,9	1,4
Andre data								
Andel innbyggere over 60 år	26,7 %	25,8 %	29,7 %	27,0 %	24,0 %	27,0 %	27,3 %	22,3 %
Andel husholdninger med eldre 67+	38,4 %	35,1 %	42,2 %	38,1 %	34,6 %	37,7 %	38,7 %	30,4 %
Andel prosent tilgjengelig strandsone	36,4 %	37,9 %	44,4 %	62,0 %	28,1 %	44,0 %	40,9 %	42,5 %
Nye fritidsboliger siste 4 år	49	11	154	20	16	107	17	82
Andel sysselsatte bosatt i egen kommune	63,8 %	58,9 %	63,9 %	65,6 %	55,2 %	61,0 %	53,6 %	83,4 %
Boligareal pr. bosatt	248,2	235,4	259,9	237,7	177,3	232,5	196,9	170,4

Tabell 2 – Kilde: Urbanitetsindikatorer, Sandefjord og sammenlignbare kommuner, SSB 2024

Figuren viser at det bygges mange boliger i Sandefjord, men andelen nybygde leiligheter er lavere enn i sammenlignbare kommuner, og andelen boliger som bygges utenfor by og tettsted

¹⁸ [Befolkningsutvikling](#)

¹⁹ [Arealprofiler 2024 – SSB](#)

er langt høyere i Sandefjord. Likevel er både eksisterende og nye boligers avstand til sentrumssone nokså «normal».

3.3 BOLIGRESERVE OG BEHOVBEREGNINGER

Kommunen har foretatt en gjennomgang av boligreserven i gjeldende kommuneplan. I kjente fortettingsplaner og større ubebygde byggeområder (regulerte, under regulering og uregulerte) er det et potensiale for ca. 4000 nye boenheter i planperioden 2027 – 2039. Basert på tidligere erfaringer fra det som faktisk bygges kan det påregnes ca. to innbyggere per ny boenhet. Tallet er noe høyere for småhus og noe lavere for leiligheter. Dette vil si at boligreserven i gjeldende kommuneplan, som forventes realisert i den kommende kommuneplanperioden, muliggjør bygging av boliger til ca. 8 000 nye innbyggere. Kommunens boligreserve er således fortsatt god, selv det er «vekslet ut» betydelige arealer ved de to siste kommuneplanerulleringene. Betydelige areal på dyrka/dyrkbar mark er tilbakeført til landbruks-, natur- og friluftsmål. Dette er kompensert med nye boligfelt, og arbeidet som er utført med å utpeke områder for fortetting i og nær Sandefjord by samt Stokke og Andebu tettsteder.

Selv om andelen nybygg som er leilighetsbygg er lavere enn i sammenlignbare kommuner (42,3% av nybygg siste 4 år, jf. figur 1), er den likevel økende også i Sandefjord. I lys av forventet befolkningsutvikling, der nesten all befolkningsvekst forventes å bli i aldersgruppen +67 år (jf. kap. 3.1), og kjente prosjekter i boligreserven, forventes altså andelen fortettingsprosjekt å øke ytterligere i planperioden. Dette reduserer behovet for å omdisponere annet areal til nye boligfelt.

Ut over planperioden tilkommer et anslått potensiale for ytterligere ca. 2 500 enheter i utvalgte fortettingsområder og større utbygginger (tidshorisont ut over 2039). Det er noe usikkerhet knyttet til sistnevnte tall ettersom dette avhenger av hvordan aktører i eiendomsmarkedet lykkes med oppkjøp, og utvikling innenfor nevnte fortettingsområder.



4 TEMA I AREALDELSRULLERINGEN

Utredningstemaene er i hovedsak sortert etter arealformålskategoriene slik de er anført i plan- og bygningslovens § 11-7, med noen tilpasninger.

Det åpnes for arealinnspill innenfor noen formål, men det viktigste formålet med kommuneplanrulleringen er å følge opp intensjoner i eget overordnet planverk, slik det er redegjort for i kapittel 2.

Kommunens foreslåtte arealstrategier, slik de er opplistet i kapittel 2.3, vil være førende for kommunens vurderinger i arealdelsrulleringen.

Kommuneplanens arealdel kan bidra til å legge til rette for bærekraftig utvikling og god folkehelse med gode tjenester og tilbud, samt styrke sammenhengen mellom samfunns-, areal- og tjenesteutvikling. Bærekraftig utvikling er en forutsetning for god folkehelse. Kommuneplanens arealdel kan bidra til gode bolig- og miljøkvaliteter, næringsliv, transport, grøntarealer, universell utforming samt nærhet mellom bolig og tjenester. Videre er barn og unges interesser et viktig tema som skal ivaretas ved rulleringen av kommuneplanens arealdel.

4.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Det skal foretas en kartlegging av byggeområder som kan være aktuelle å knytte på kommunalt vann- og avløpsnett. Fordeler og ulemper ved å stille krav om tilknytningsplikt i kommuneplanens bestemmelser skal vurderes.

4.1.1 Boligbebyggelse

Som vist i kapittel 3.3 trenger kommunen flere leilighetsbygg for å imøtekomme veksten i antall seniorer. Men noen få unntak har det til nå vært liten byggeaktivitet i utvalgte fortetningsområder. Hovedfokus bør være en kombinasjon av å stimulere til leilighetsbygging (også for utleie), og ivareta attraktiviteten til eksisterende småhusområder. Det siste er viktig for å tiltrekke seg hjemflyttere og nye innbyggere i aldersgruppen 30 – 50 år. Det foreslås gjennomført en utredning som vurderer mulige plangrep for å ivareta gode bomiljø og attraktive småhusområder. For å stimulere til leilighetsbygging i utvalgte områder vil kommunen gå i dialog med eiendomsutviklere om disse, samt diskutere eventuelle behov for tydeligere føringer for utvikling innenfor bestemmelsesområdene.

Som ved foregående rullinger, vil kommunen vurdere tilbakeføring av urealiserte byggeområder som har ligget inne i to kommuneplanperioder jf. kap. 2 i gjeldende bestemmelser. Arealer som tilbakeføres kan vurderes «vekslet ut» med nye arealinnspill nær by, tettsteder og lokalsamfunn, som samsvarer med samfunnsdelens arealstrategier for bolig, slik de er opplistet i kapittel 2.3.

Demografiutviklingen de nærmeste tiårene vil påvirke og ha konsekvenser for de fleste av samfunnets institusjoner, sektorer og markeder, og vil kreve nye løsninger og skape endringer på en rekke områder. Privat og kommunal boligutvikling er et av områdene som vil, og bør bli påvirket. For å følge opp arbeidet med aldersvennlige Sandefjord (se kap. 2.4.6), tilrettelegge for variert demografi og styrke sosial bærekraft, vil kommunene vurdere å lage bestemmelser som



skal stimulere til sosiale boformer, variasjon i boligstørrelser og boligtyper samt nye leilighetsbygg for utleie.

4.1.2 Sentrumsformål

Det planlegges ingen vesentlige endringer av sentrumsformålets avgrensning i Sandefjord, Stokke, Andebu og Kodal ved denne rulleringen. Det skal vurderes hvorvidt føringer gitt i vedtatt kommunedelplan for Sandefjord sentrum (byutviklingsplanen) og som bør implementeres i kommuneplanen.

4.1.3 Fritidsboliger

For fritidsbebyggelse som ikke ligger i byggeområder er det et generelt byggeforbud. Det skal foretas en vurdering av om kommunen bør innføre formålet «spredt fritidsbebyggelse i LNF» ved denne rulleringen. I så fall er det viktig med gode bestemmelser til formålet.

Ved forrige kommuneplanrullering ble det vedtatt endringer i retningslinjen for fritidsbebyggelse. Med hjemmel i gjeldende kommuneplan sier at det kan aksepteres fradelt nye tomter til fritidsbebyggelse dersom både ny og gjenværende eiendom får et areal på minimum 600m² (retningslinje). Dersom kommunen vurderer at det er potensiale for flere fradelinger innenfor et hyttefelt skal utviklingen fortrinnsvis skje gjennom en reguleringsplanprosess. Med bakgrunn i det ovennevnte vurderes potensialet for fortetting innenfor eksisterende byggeområder å være betydelig. Det foreslås gjennomført en nærmere vurdering av kommunens hyttefelt med tanke på å bruke hensynssone «helhetlig plan» på områder med betydelig fortettpotensialet. I øvrige områder bør fradeling kunne tillates uten reguleringsplan. På bakgrunn av dette, samt kommunens arealstrategier, åpnes det ikke for arealinnspill med tanke på omdisponering landbruk-, natur- og friluftsmål til fritidsbebyggelse ved denne rulleringen.

4.1.4 Næring (kontor, industri, handel mm.)

Det åpnes for arealinnspill til utvidelse av eksisterende næringsområder. Samtidig må det understrekes at det er et betydelig næringspotensial i kommunens sentrumsområder. Kartleggingen av næringspotensial i kommunens sentrumsområder, som ble foretatt ved forrige kommuneplanrullering, skal oppdateres og suppleres med en tilsvarende oversikt for øvrige næringsområder, som et ledd i arbeidet med et arealregnskap.

I gjeldende kommuneplan er det satt en høy utnyttelsesgrad i kommunens næringsområder for å muliggjøre effektiv arealbruk og muliggjøre videreutvikling av virksomheter der de er. I enkelte områder kan det være behov for å styre utviklingen etter en samlet plan. Det vurderes derfor en kartlegging av fortettpotensialet i næringsområder med tanke på bruk av hensynssone «helhetlig plan».

Kommuneplanens retningslinje ble endret ved forrige kommuneplanrullering, slik at kun handel med plasskrevende varer (iht. definisjon) er tillatt utenfor kommunens sentrumsområder. Kommunens foreløpige vurdering er at plangrepet har vært vellykket. Samtidig må det nevnes at det tidligere, uten bruk av reguleringsplan, er gitt tillatelse til handel med detaljvarer for en rekke enkeltbygg andre steder i kommunen. Det er behov lage en oversikt over hvilke bygg dette gjelder.



Det er viktig å videreføre områder der de ulike plasskrevende varegrupper samt plasskrevende konsept kan etableres i de allerede utvalgte områder i kommunen. Øvrige varegrupper skal etablere seg i sentrumsområder.

Det skal foretas en ny gjennomgang av "formålsmiksen" i kommunens næringsområder. I lys av nylig vedtatt byutviklingsplan bør det vurderes om rent kontorformål skal sløyfes i enkelte næringsområder utenfor sentrum. Som et ledd i arbeidet skal formålet «spredt næringsbebyggelse i LNF» vurderes implementert.

4.1.5 Offentlig og privat tjenesteyting

Det bør vurderes arealbehov, inkl. eksisterende arealreserver, til offentlig og privat tjenesteyting. Eventuell etterbruk av skole og barnehagetomter, som følge av endret bruk eller endret skolestruktur bør vurderes der dette er aktuelt. Endring av skolestruktur og ev. tomter til nye skoler vurderes som eget utredningstema. Det vurderes egne bestemmelser og retningslinjer til utearealer for skoler ev. barnehager.

Når det gjelder renseanlegg, skal det avsettes areal til utvidelse av renseanlegg som følge av varslet pålegg om nitrogenrensing av hensyn til Oslofjorden.

Det kan være aktuelt å avsette areal eller arealutvidelser for å dekke nye kommunale behov innen helse og omsorg i planperioden.

Videre vil vi vurdere arealinnspill med tanke på formidlingssenter til Gokstadhaugen.

4.1.6 Andre typer bebyggelse og anlegg

Råstoffutvinning, fritids- og turistformål, idrettsanlegg (kontra grønnstruktur) og grav- og urnelund ble vurdert ved forrige kommuneplanrullering. Eventuelle arealbehov knyttet til eksempelvis motorsport, utfartsparkering til friområder og formidlingssenter for kulturhistorie kan vurderes som del av planarbeidet. Andre typer bebyggelse og anlegg, slik som småbåtanlegg og energianlegg, vurderes imidlertid å være aktuelle å vurdere nærmere ved denne rulleringen. Disse er nærmere omtalt i kap. 4.2 og 4.3.

4.2 SAMFERDSELSANLEGG OG NY ENERGI

Når det gjelder samferdsel vil det foretas en ny gjennomgang av fremtidige og eksisterende veianlegg og gang- og sykkelveier vist på plankartet. For samferdselsanlegg vil prioriteringer gjort i kommunedelplan for mobilitet og kommunens trafiksikkerhetsplan legges til grunn. Kun anlegg som det er realistisk å bygge i planperioden 2027 – 2039 skal vises på plankartet.

Ved denne rulleringen vil kommunen å samarbeide med fylkeskommunen om en ny vurdering av holdningsklasser for fylkesveiene for nye (og utvidet bruk av eksisterende) avkjørsler. Det bør være samsvar mellom holdningsklasser og ønsket fortetningspolitikk. Videre skal det vurderes om byggegrenser til fylkesveiene bør tas ut av kommuneplanens arealdel etter forslag fra Vestfold fylkeskommune.

Når det gjelder jernbane vil båndleggingssonen for ny intercity-korridor vurderes å tas ut av plankartet. Korridoren har ligget inne siden 2019, og areal kan ikke båndlegges lenger enn til



2027. Dersom reguleringsplan vedtas før kommuneplanen, kan ny korridor avsettes til baneformål. Båndleggingsarealer må avklares videre gjennom kommuneplanens rullering.

Det planlegges ingen endringer i havneformålet ettersom seilingstillatelse er gitt fram til 2030. Båndleggingssone for helhetlig plan på Torpområdet kan ikke forlenges ut over 2027. Regulering vil forventelig pågå parallelt med kommuneplanarbeidet og arealdelen justeres iht. utfallet av denne prosessen.

Kommunen ønsker fortrinnsvis at ny fornybar energi etableres innenfor eksisterende byggeområder, men vil vurdere eventuelle arealinns spill for nye energianlegg (eksempelvis sol- og vindkraft). Plangrep som foreslås i det pågående arbeidet med kommunedelplan for klima og energi vurderes implementert i nye bestemmelser.

4.3 BLÅ/GRØNNSTRUKTUR OG SJØ/VASSDRAG

Ved forrige kommuneplanrullering ble det gjennomført en dekningsanalyse²⁰ som gir en god pekepinn på hvilke deler av kommunen som har god og mindre god tilgang på grønnstruktur av ulik størrelse. Ved behandling av sak om rammer for handlings- og økonomiplan 2025 - 2028²¹ gjorde kommunestyret følgende vedtak: *«KST ber om at det legges frem en sak som viser konkrete naturområder, herunder 100-meterskoger nær der folk bor og tilgangen Sandefjords innbyggere har til naturområder til rekreasjon, lek og fritid i sine nærmiljø. Listen over mulige områder legges frem til politisk behandling i forbindelse med arbeidet av kommuneplanens arealdel.»*

Med utgangspunkt i det ovennevnte, skal det foretas en ny vurdering av behov for omdisponering av areal til grønnstruktur (ny grønnstruktur eller utvidelse av eksisterende) som følge av forventet befolkningsvekst. Analysen vil forventelig være et nyttig grunnlag for vurdering av ny boligbebyggelse og behov knyttet til utvalgte fortetningsområder. Det vurderes å utforme bestemmelser for behov for ytterligere grønnstruktur i et arealregnskap med tanke på boligbygging.

Ved forrige rullering ble det vist sammenhengende grønnstruktur over 750 m2 markert på kommuneplankartet. Kartet må oppdateres med ny grønnstruktur som følge av detaljplaner vedtatt siden forrige rullering.

Arbeidet med plan for rekreasjon og tilgjengelighet²² (PLART) i indre del av Sandefjordsfjorden pågår for fullt og delstrekninger er under regulering. Kommuneplanen tilpasses utfallet av planarbeidet og ny grønnstruktur markeres i plankartet.

Ved forrige rullering ble det laget en småbåthavnutredning og konklusjoner fra denne ble fulgt opp i arealdelen. Dagens kommuneplan skiller imidlertid ikke mellom småbåthavner (større anlegg) og småbåtanlegg (mindre anlegg), slik gjeldende veileder til forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og digitalt planregister²³ åpner for. Som følge av dette har kommunen erfart at Statsforvalteren har opphevet vedtak om mindre utvidelse av et småbåtanlegg. Det må derfor foreta en ny gjennomgang med sikte på å skille mellom disse formålene. I dette arbeidet

²⁰ [Dekningsanalyse grønnstruktur - rekreasjon](#)

²¹ [Rammer for handlings- og økonomiplan 2025-2028](#)

²² [Plan for rekreasjon og tilgjengelighet i indre del av Sandefjordsfjorden - Sandefjord kommune](#)

²³ [Veileder til forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og digitalt planregister - regjeringen.no](#)



må det også vurderes om tilhørende arealer på landsiden (parkeringer mm.) også skal avsettes med formål småbåthavn eller småbåtanlegg.

Kommunen er i prosess med å utarbeide en ny Kommunedelplan for natur. Kunnskapsgrunnlaget som har blitt innhentet i denne sammenheng, anbefalinger og etter hvert vedtatte mål skal legges til grunn for det videre arbeidet med rullering av kommuneplanens arealdel.

Som del av kommuneplanarbeidet, skal det utarbeides en analyse over landskapsøkologiske sammenhenger og "brudd" i disse. Analysen vil danne grunnlag for videre vurdering av hvordan «grøntkorridorer» kan og bør sikres i kommuneplanen.

Det skal også gjøres et arbeid knyttet til hvordan naturverdier og buffersoner kan synliggjøres i større grad og ivaretas i kommuneplanen, bla. vurdering av utvidet bruk av arealformålet «naturområde».

I Statsforvalterens forventninger til kommunen, er det særlig trukket frem utfordringer knyttet til Oslofjorden og til ivaretagelse av klima og miljø. For Oslofjorden vil særlig nitrogenrensing ha fokus samt planarbeid for overvannshåndtering. Forbedring av økologisk tilstand og vannmiljø skal ligge til grunn for arbeidet med bestemmelser og plankart. Kommunen vil vurdere bruk av arealformål «bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone» for å synliggjøre hensynet til vassdrag og kantsoner i større grad. Byggegrenser langs sjø og vassdrag vil også bli vurdert nærmere.

«Grønnstruktur» og «Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone» i plan og bygningsloven omfatter henholdsvis 6 og 15 underformål som kan brukes på kommuneplannivå, og vi vurderer om vi skal gjøre endringer.



Bilde 3 – Kilde: www.visitvestfold.com

4.4 LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSLIV

Kommunen ønsker at arealer som avsettes til byggeformål skal realiseres. I tråd med retningslinjen til kommuneplanbestemmelsene vil kommunen også ved denne rulleringen vurdere å tilbakeføre byggeområder til LNF dersom arealet har ligget inne i to kommuneplanperioder, uten at detaljregulering er igangsatt.

Utbyggingsformål som er i strid med nasjonale eller regionale føringer, vil også bli vurdert tilbakeført til LNF i denne arealplanrulleringen.

I tråd med Sandefjord kommunes høringsuttalelse til forslag om forbud mot nedbygging av myr (HMP-sak 159/25), er det naturlig å vurdere tilbakeføring av byggeformål på myrarealer til LNF, samt oppheving av reguleringsplaner som muliggjør nedbygging av myr. Kommunen har en restriktiv holdning til etablering av ny bebyggelse i LNF, som ikke er tilknyttet eksisterende gårdsdrift/bygningsmasse. Ved forrige kommuneplanrullering innførte kommunen formålet «spredt boligbebyggelse i LNF» med tilhørende bestemmelser. Det ble foretatt en vurdering av den enkelte boligeiendom, og dette har resultert i større forutsigbarhet mht. tillatt videreutvikling av boliger i LNF samt færre dispensasjoner.

For å gi økt forutsigbarhet i saksbehandlingen vil kommunen ved denne rulleringen vurdere å gjøre endringer i bestemmelsene og retningslinjene til LNF, samt vurdere å innføre de to andre formålene som kart- og planforskriften åpner for. «Spredt fritidsbebyggelse i LNF» og «spredt næringsbebyggelse i LNF» som er omtalt i kapittel 4.1.3 og 4.1.4.

Det ble utarbeidet nye temakart for friluftsliv og natur ved forrige arealdelsrullering. Siden da har det blitt gjennomført nye NIN-kartlegginger i statlig og kommunal regi med hensikt å identifisere og beskrive viktig natur i deler av Sandefjord kommune. Hovedfokus har vært på bebygde omgivelser. Temakart for natur vil bli oppdatert som følge av ny kunnskap fra NIN-kartlegginger, og det pågående arbeidet med kommunedelplan for natur. Kommuneplankartet skal også oppdateres med nye naturverdier og verneområder av lokal, regional og nasjonal verdi, både på land og i sjø.

4.5 RISIKO OG SÅRBARHET

I kommuneplanarbeidet planlegger kommunen å oppdatere eksisterende faresoner og sikringssoner (hensynssoner), jf. kommuneplanbestemmelse 5.1.2 og 5.1.3. Med dette menes faresoner for stormflo/bølgepåvirkning, flom, steinsprang, skredfare i bratt terreng, skytebane, høyspent og annen fare, samt sikringssoner for grunnvannsuttak og steinressurser. For avgrensning av disse hensynssonene støtter kommunen seg normalt på WMS-data fra sektormyndigheter.

Når det gjelder aktsomhetsområder for kvikkleire, så har NVE nylig gjennomført en «eksklusjonsanalyse» av areal under marin grense. Kommunen har allerede oppdatert hensynssonen i gjeldende plankart med nytt aktsomhetskart fra NVE. Det planlegges derfor ikke noen endringer av dette ved denne rulleringen.

Teknisk forskrift angir krav til slokkevannkapasitet for ny bebyggelse. Det skal utarbeides et kart som viser slokkevannkapasiteten til bruk i kommunens saksbehandling, og som grunnlag ved konsekvensutredning av arealinnspill.



Det ble gjort en større jobb med nytt temakart for støy i 2018, og dette vurderes fortsatt å være tilfredsstillende. Det vil bli foretatt en sjekk og justering mot evt. endringer i støyvirksomhet, og vegmyndighetenes kart for støypåvirkning fra vei.

4.6 NYTT PLANKART OG BESTEMMELSER

Plankartet vil bli oppdatert iht. reguleringsplaner vedtatt siden forrige rullering, og det vil bli foretatt en ny vurdering av hvilke planer som skal gjelde foran kommuneplanen.

Sandefjord kommune har de senere år opphevet ca. 40 gamle og utdaterte reguleringsplaner. Ytterligere 19 planer er i prosess for oppheving²⁶. I tillegg har kommunen, med tilskudd fra Miljødirektoratet, igangsatt et prosjekt («planvask») for å identifisere planer med utbyggingsformål som kommer i konflikt med kjente naturverdier²⁷. Som del av kommuneplanarbeidet, vil det vurderes behov for oppheving av reguleringsplaner som anses å ikke lenger egne seg som styringsverktøy. Oppheving av aktuelle planer følges opp etter plan- og bygningsloven kapittel 12, men samordnes i tid med kommuneplanbehandlingen. I lys av dette må det foretas en ny gjennomgang av motstridsbestemmelsene (kap. 1.2.3 og 1.2.4 i gjeldende plan).

Gjeldende kommuneplanbestemmelser skal gjennomgås, forbedres og om mulig forenkles. Anbefalinger og føringer fra kommunale planer bør søkes implementert i form av nye og omarbeidede bestemmelser og retningslinjer.

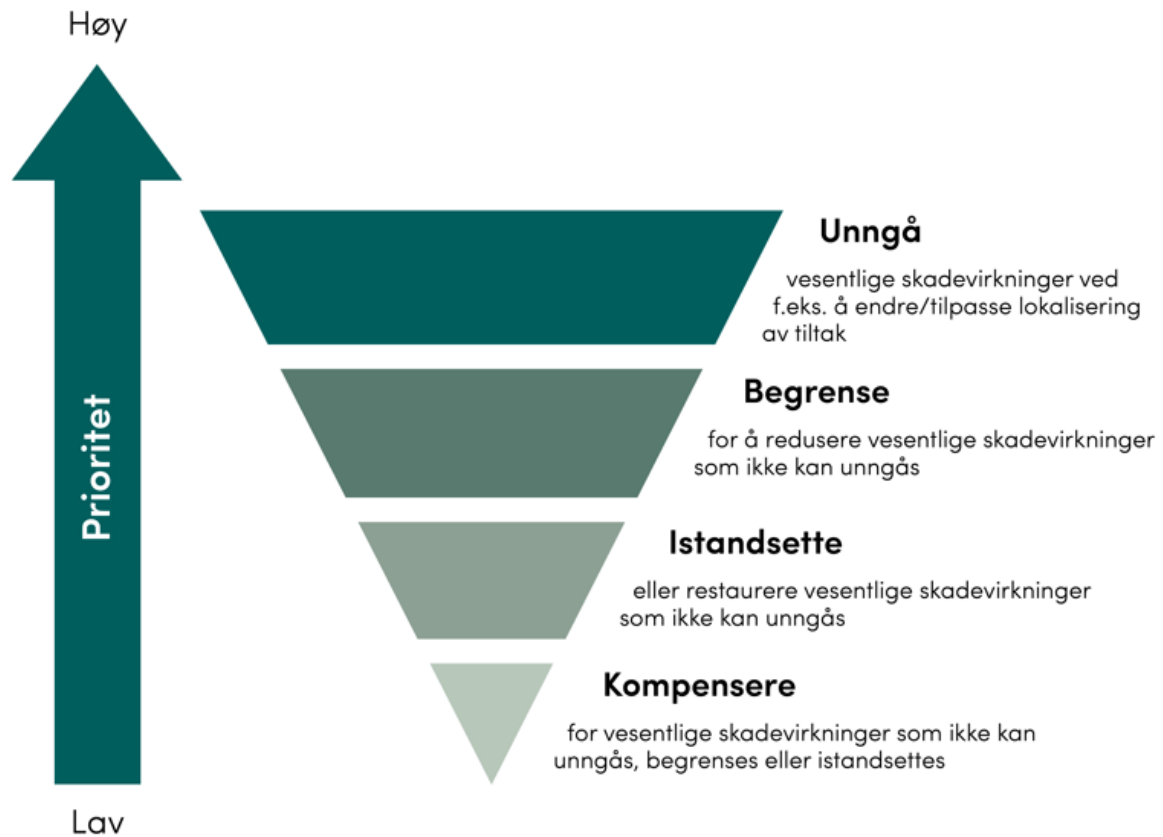
Forslag til ny kart- og planforskrift har vært på høring i 2024²⁸. Denne er viktig for å sikre enhetlig utforming av kommuneplaner i Norge gjennom bruk av fastsatte arealformål og hensynssoner. Nytt plankart vil utarbeides på bakgrunn av den til enhver tid gjeldende forskrift og veileder.

²⁶ <https://storymaps.arcgis.com/stories/b3bbeac7f0e24e54bfeb44e1c8182047>

²⁷ Orientering om prosjekt "Planvask" ([HMP-sak 138/24](#))

²⁸ <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/horing-kart-og-planforskriften/id3022632/>





Figur 3 - Kilde: Tiltakshierarkiet. Først og fremst skal man unngå skadevirkninger for miljø og klima. Der det ikke er mulig skal man begrense skaden, deretter istandsette arealer. Kompensasjon er siste utvei. | Illustrasjon: Miljødirektoratet

5 KONSEKVENsutREDNING

Kommuneplanens arealdel omfattes av krav om konsekvensutredning som er en integrert del av planarbeidet. Det skal utarbeides konsekvensutredning for henholdsvis enkeltområder og for planen som helhet. Hensikten er å gjøre rede for hvilke utredningstemaer som skal belyses nærmere, samt hvilke alternativer som vil bli vurdert for den aktuelle arealbruken.

Der ny kommuneplan gir rammer for endret utbygging i forhold til gjeldende kommuneplan, er det krav om konsekvensutredning som beskriver arealplanens virkning for miljø og samfunn, samt en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) av arealendringen. Behov for nye utredninger må klarlegges, samt der det er behov for ny kunnskap må det innhentes. Konsekvensutredningen vil baseres på «veileder om kommuneplanens arealdel» (2022), og «veileder om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven» (2021), samt «veileder om konsekvensutredning for klima og miljø» (2023) (M-1941).

Bærekraftsmålene tas her med i vurderingen av de ulike temaene i konsekvensutredningen.

Følgende temaer vil bli vurdert i konsekvensutredningen av arealinnspill:

KU-tema	Kilder/vurderingsmetode	Utvalgte bærekraftsmål
MILJØ		
Klimakonsekvens	Klimagasskalkulator (NIBIO – innloggingsløsning), temalag utslipp og opptak av klimagasser i kommunens kartløsning (klimakart – NIBIO)	Mål 13
Grunnforurensning	Temalag forurensset grunn i kommunens kartløsning, historiske flyfoto, tilgjengelige utredninger/annen kjent informasjon	Mål 3 og 11
Støyforhold	Temalag støy i kommunens kartløsning	Mål 3
Naturmangfold på land og i sjø	Naturbase (miljødirektoratet), Artsdatabanken, temalag naturmangfold i kommunens kartløsning (klimakart – NIBIO), kart over naturskog/gammel skog (miljødirektoratet)	Mål 13, 14 og 15
Naturressurser (jordbruk og skogbruk)	Gårdskart (NIBIO), temalag landbruk og skogtyper i kommunens kartløsning (klimakart – NIBIO),	Mål 11, 12, 13, 14 og 15
Mineralressurser	Temakart geologi i kommunens kartløsning (NGU og DIM/DMF)	Mål 9 og 12
Vannmiljø	Temalag miljø (nedbørfelt og vassdrag, miljøtilstand i vann) og klimakart – NIBIO (overvann, herunder tilsig og avrenning) i kommunens kartløsning, NVE Elvenett	Mål 6 og 15
Naturlandskap og kulturlandskap	Temalag landskap og verdifulle kulturlandskap i kommunens kartløsning, temakart til RPBA	Mål 3 og 15
SAMFUNN		
Mobilitet (veinett og kollektivtilbud)	Kommunens kartløsning, Busslinjekart (VKT), Google Maps	Mål 11

Trafikksikkerhet	Kommunens kartløsning (veinett, gang-/sykkelveier), Vegkart: trafikkulykker (Statens vegvesen), Hjorteviltregisteret: viltpåkjørslar	Mål 3 og 11
Friluftsliv og rekreasjon	Temalag friluftsliv og barrierer for naturmangfold og friluftsliv i kommunens kartløsning (klimakart – NIBIO), temakart friluftsområder, dekningsanalyse grønnstruktur – rekreasjon	Mål 3, 14 og 15
Sosial infrastruktur (skole og barnehage)	Temakart grunnkretser og endring av skolekretser, Norconsultrapporter skole/barnehage	Mål 4
Barn og unges oppvekstvilkår	Kommunens kartløsning (skoleveivurderinger, lekearealer, aktivitetsområder, skoler, barnehager mv.), dekningsanalyse grønnstruktur – rekreasjon, flyfoto	Mål 3 og 4
Kulturminner og kulturmiljø	Askeladden (Riksantikvaren), temalag kulturminner og lokale kulturminner i kommunens kartløsning, rapport om kartlegging av verdifulle kulturmiljøer i og nær Sandefjord sentrum	Mål 3 og 11
By- og tettstedsutvikling	Kommunens kartløsning (fortettingssone, avstander til nærmeste sentrumsområde/sentrale funksjoner, langsiktig utviklingsgrense i RPBA, temalag befolkning), flyfoto	Mål 3 og 11
Teknisk infrastruktur	Kommunens kartløsning (vann/avløp, bredbåndsdekning og strøm)	Mål 6, 7 og 9
Bruk av og tilgang til sjøarealer	Kommunens kartløsning (100-meterbeltet i strandsonen, byggegrense mot sjø og vassdrag, kyststier, dekningsanalyse grønnstruktur – rekreasjon, kystinfo (hoved-/biled og sjøtrafikk)	Mål 3 og 11
RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE		
Naturrisiko (flom/stormflo, flomveier, kvikkleire, ras/skred, faresone/aktsomhetssone høyspent)	NVE Atlas, temalag overvann i kommunens kartløsning (klimakart – NIBIO), Kommunens kartløsning (hensynssoner og temalag for flom/stormflo, flomveier, kvikkleire, ras/skred, faresone/aktsomhetssone (høyspent))	Mål 3 og 11
Virksomhetsrisiko (støy, forurensning, utilsikta inngrep i naturmangfold, kulturminner/kulturmiljø)	Risiko for støy, forurensning, inngrep i naturmangfold, kulturminner/kulturmiljø	Mål 3, 11, 13, 14 og 15

Tabell 3 – Utredningstemaer og metode

For det enkelte arealinnspill vil det bli satt ulike farger til hvert utredningstema. De ulike fargene vil indikere virkningen av endret arealbruk, og er basert på følgende kategorisering:

• Grønn indikerer liten negativ, ingen eller positiv konsekvens
• Gul indikerer middels, usikker eller negativ konsekvens
• Rød indikerer stor eller svært stor negativ konsekvens
• Ingen farge betyr at temaet ikke er relevant å utrede for arealendringen

Alternativer skal også utredes. Dette kan være å bygge ut mindre deler av foreslåtte områder, endre utnyttelsesgrad eller lignende, eller alternative løsninger for overordnet



utbyggingsmønster skal også vurderes. Det skal også vurderes hvorvidt enkelte ubebygde arealer til utbyggingsformål bør tas ut av planen, dersom disse bidrar til et utbyggingsmønster som gir negative konsekvenser for klima, miljø og samfunn. Avslutningsvis skal det nevnes at kommunen ved utarbeidelse av reguleringsplan må gjøre en selvstendig vurdering av om det er grunn til å videreføre arealformålet, selv om området er avsatt i til utbygging i overordnet plan. Dette er med bakgrunn i kunnskapsgrunnlaget om naturmangfold, og vektingen av naturmangfoldprinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 opp mot de øvrige samfunnshensyn som gjør seg gjeldende.



