



SANDEFJORD
KOMMUNE

NOTAT – KONSEKVENSER AV FORMANNSKAPETS VEDTAK

NY KOMMUNEPLAN (AREALDEL) 2023 - 2035

21.09.2022

VEDTAK

Formannskapet vedtok 06.09.2022 å legge ny kommuneplan (arealdel) 2023-2035 på høring og offentlig ettersyn. Følgende vedtak ble fattet i FSK-sak 129/22:

1. *Forslag til ny kommuneplan (arealdel) 2023 – 2035, datert 22.06.2022, sendes ut på høring og legges ut til på offentlig ettersyn i seks uker, jf. plan- og bygningslovens § 11-14.*
2. *Administrasjonen gis anledning til å foreta redaksjonelle endringer i dokumentene før de sendes på høring og legges ut på offentlig ettersyn.*
3. *Med de endringer som fremkommer av fellesforslag fra FRP, H, SP, jf. vedlegg til saken.*

ENDRINGER I PLANDOKUMENTENE

Dette notatet redegjør for hvordan administrasjonen har fulgt opp, eller vil følge opp, formannskapets vedtak.

Plankart

Plankartet er endret i samsvar med fellesforslaget, blant annet ved at de 18 nye utbyggingsområdene er lagt inn.

Bestemmelser og retningslinjer

Planbestemmelsene og -retningslinjene er endret i tråd med fellesforslaget. Forskjellene mellom kommunedirektørens forslag og det politiske vedtaket er nærmere kommentert under.

Konsekvensutredning

Konsekvensutredningen er endret i henhold til fellesforslaget. De mest vesentlige endringene fra kommunedirektørens forslag er at vedtatt utvidelse av område N09 er utredet, samt nytt område SB02 (Kamfjordkilen småbåthavn). Utredningen av område N11 har blitt justert som følge av vedtak om at dyrka mark og edelløvskog ikke skal omdisponeres.

Rapport fra Multiconsult, datert 21.12.2021, som inkluderer konsekvensutredning av fremtidig vei mellom Tassebekk og Torp er nå lagt inn som et vedlegg i konsekvensutredningen.

Planbeskrivelse

Planbeskrivelsen som følger utsendelsen avviker vesentlig fra innholdet i vedtaket og vil måtte endres før sluttbehandling. Kommunen ønsker å fremme en sak til politisk behandling etter høring, der høringsuttalelsene fremlegges for de folkevalgte. Saken er nødvendig for å avklare kurs på det videre planarbeidet.

Planbeskrivelsen som sendes på høring er i all hovedsak uendret, og beskriver kommunedirektørens forslag til ny arealdel. Enkelte feilformuleringer er rettet i kapitlene 3.1.4, 3.1.6, 4.7 og 8.1.



For følgende kapitler i planbeskrivelsen er det store avvik mellom forslag og vedtak, som vil kreve omfattende omarbeidelse:

Kapittel 2 – En klimavennlig og fremtidsrettet kommuneplan

Arealdisponeringer på kommuneplannivå er i kommunens klima- og energiplan anført som et av de viktigste tiltakene for å kunne innfri kommunesamfunnets klimamålsettinger. Utbygging av flere av arealinnspillene som ble lagt til gjennom vedtaket er i konsekvensutredningen vurdert å medføre middels eller store klimagassutslipp, først og fremst gjennom selve nedbyggingen, men også i form av økt transportbehov (ikke tallfestet). Omfanget av nye byggeområder i fellesforslaget vil gjøre det mer krevende å nå kommunens vedtatte klimamålsettinger (40% reduksjon i klimagassutslipp sammenlignet med 1990-nivå). Større utslippsreduksjoner må tas på andre områder og med andre tiltak.

Som det fremgår av kommunedirektørens planforslag (planbeskrivelsens kap. 3.1.8 og 3.3.2) er klimagassutslipp som følge av nye byggeområder til bolig og næring til sammen beregnet til ca. 21 000 tonn CO₂-ekvivalenter, fordelt på ca. 13 000 tonn på bolig og ca. 8 000 tonn på næring, målt over en 20-års periode. Samtidig er gevinsten ved å tilbakeføre en rekke bolig og næringsaraler til LNF beregnet å være ca. 22 500 tonn.

Økte klimagassutslipp som følge av nye boligfelt anført i formannskapetets vedtak er beregnet til ca. 13 000 tonn CO₂-ekvivalenter¹. Det vil si en dobling, sammenlignet med kommunedirektørens forslag. For næring medfører formannskapetets vedtak økte klimagassutslipp på ca. 15 500 tonn CO₂-ekvivalenter. Det tilsvarer en tredobling, sammenlignet med kommunedirektørens forslag.

Koblingen mellom flere av de foreslåtte omdisponeringene og kommunens arealstrategier, slik de er opplistet i planbeskrivelsens kap 2.2, er ikke tydelig.

Kapittel 3.1 – Boligbebyggelse

Tabellen under viser arealstørrelser, ca. antall boliger og markslag for de områdene som foreslås omdisponert til boligformål, ut over kommunedirektørens forslag.

¹ Fortsatt målt over en 20-års periode



Nr.	Gbnr.	Områdenavn	Areal (daa)	Ant. boliger (anslag)	Dyrka/dyrkbar mark
B04	46/312 og 46/1	Sandkollen (Hasle)	26,2	52	0 daa/0 daa
B05	25/2 og 25/33	Fevangstien	7,3	15	0 daa/4 daa
B09	25/14	Vestre Thuve	1,4	3	0 daa/0 daa
B12	306/9	Rismyrveien	23	46	0 daa/0 daa
B13	218/3	Askjem	110	110	0 daa/0 daa
B17B	117/1	Fjellheimveien	46	92	0 daa/0 daa
B18	24/2 og 26/2	Lingelemveien	40	80	0 daa/0 daa
B21	501/1	Gryteveien	123	246	0 daa/0 daa
B28	48/7	Østerøyveien	13	26	0 daa/0 daa
B39	306/14	Rismyrveien 1C	3,6	16	0,8 daa/1,2 daa
B44	103/3	Bentserødveien 31	12	10	0 daa/0 daa
SUM			405,5	696	0,8 daa/5,2 daa

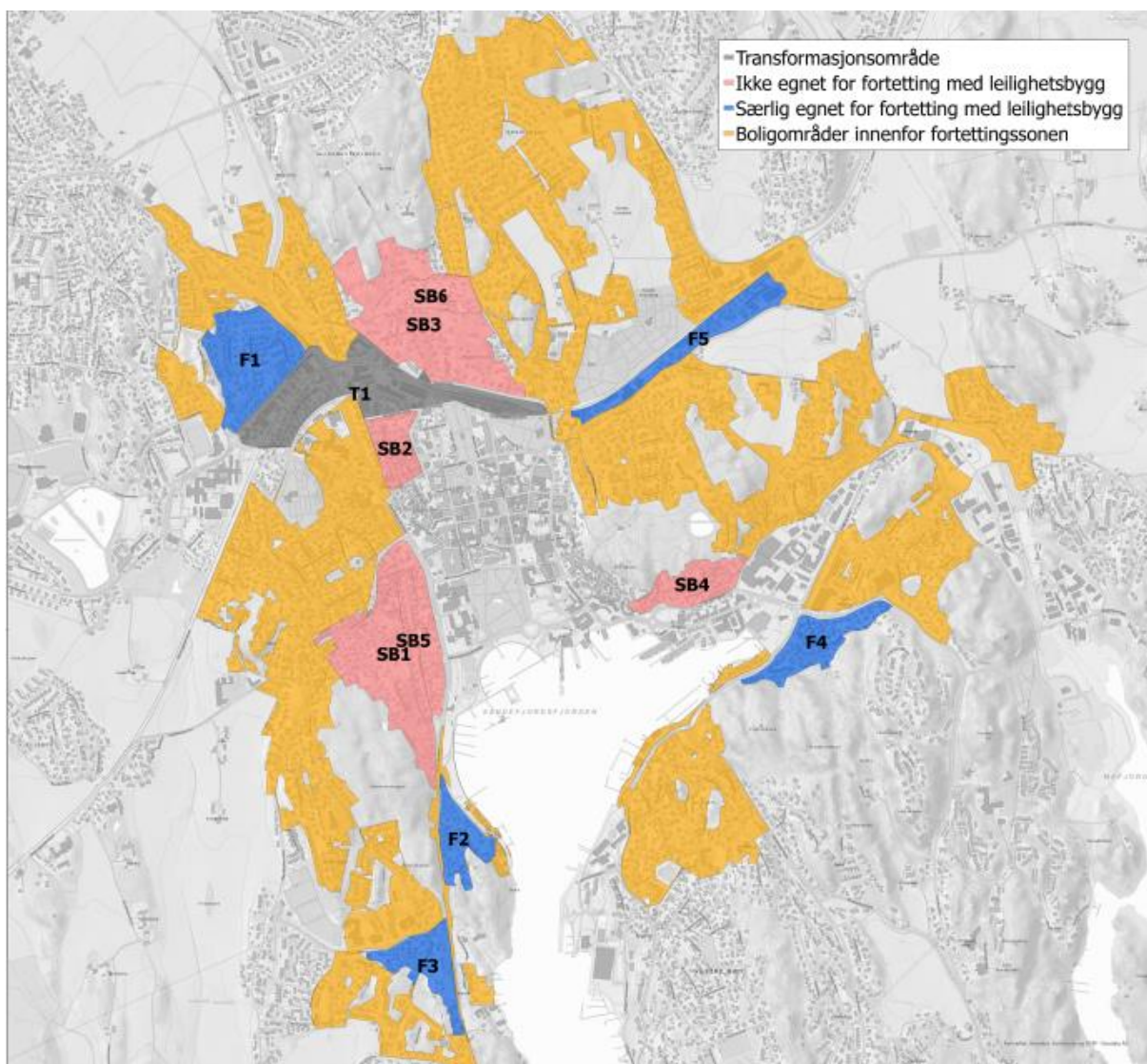
Tabellen blir således et supplement til tabell 2 (kap. 3.1.8) i planbeskrivelsen.

Det er lagt ut på høring et forslag som innebærer økt arealutnyttelse i alle kommunens boligområder, både i forhold til gjeldende kommuneplan (35%) og kommunedirektørens forslag (25%), som forutsatte større differensiering mellom by- og tettstedsnære boligområder og boligområder lengre unna disse. Det foreslår inntil 40% grad av utnyttning i alle kommunens boligområder utenfor fortettingssonen. Vedtaket representerer dermed en stor kursendring i kommunens fortettingsspolitikk, sammenlignet med kommunedirektørens forslag. Dette medfører at hovedgrepene i planbeskrivelsen ikke lenger vil gi en korrekt beskrivelse av konsekvensene av planen slik de er beskrevet i kapittel 3.

I vedtaket settes det reduserte krav i bestemmelsene mht. omfang av utearealer og økt tilfang av hvilke arealer som kan medregnes i uteareal, samt reduserte kvalitetskrav til uteoppholdsareal. Reduserte krav til leke- og uteoppholdsareal i sentrumsområdene vil svekke muligheten for å få inntekter (bidrag fra private utbyggere) til den etablerte ordningen for kvalitetsheving og opprusting av offentlige byrom i Sandefjord by.

Den samlede effekten av vedtaket er at fortetting med mindre leilighetsbygg (opp til seks enheter) kan gjennomføres i alle byggeområder i kommunen. Gjennomsnittlig BYA% i kommunens villaområder er i dag anslått å være ca. 21-22%. Ved å øke denne til 40% BYA vil det være et betydelig fortettingspotensial i hele kommunen.

Bestemmelsene for områder med fortetting med leilighetsbygg (F1-F5) innenfor fortettingssonen er også vesentlig endret fra kommunedirektørens forslag. De særskilte bestemmelsene for bygningsutforming (takform, byggehøyder etc.) innenfor de utpekte fortettingsområdene er sløyfet, og de må likevel gjennom en reguleringsplan før de kan utbygges. Utnyttelsesgraden i disse områdene er uendret i forhold til kommunedirektørens forslag. Et foreslått område for fortetting med leilighetsbygg i Prestegårdsveien ble vedtatt tatt ut som område særlig egnet for leilighetsbyggboligområde. Dette ble foreslått erstattet av et areal langs Gokstadveien (område F5 på figur under).



Kapittel 3.2 – Fritidsbebyggelse

Muligheten for fradeling av nye tomter innenfor eksisterende byggeområder vil øke, som følge av vedtaket om å redusere retningslinjen for minste tomtestørrelse fra 1000 m² (kommunedirektørens forslag) til 600 m².

Kapittel 3.3 - Næring og handel

Vedtaket åpner for utvidelse av Borgeskogen næringsområde i flere retninger. Sammenlignet med kommunedirektørens forslag omdisponeres ytterligere ca. 380 daa til næringsformål, jf. tabell under.

Nr.	Gbnr.	Områdenavn	Areal (daa)	Dyrka/dyrkbar mark
N03	455/2	Tassebekkveien 19	4	0 daa/4 daa
N09	504/2 og 501/22	Borgeskogen 2	113	0 daa/0 daa
N11	507/1 og 507/4	Borgeskogen 4	265	0 daa/10 daa
SUM			382	0 daa/14 daa

I tillegg er det foreslått å øke arealutnyttelsen i byggeområder for næringsbebyggelse til 90% BYA. Det er en liten økning sammenlignet med kommunedirektørens forslag, som var 80% BYA. I dag er utnyttelsesgraden i mange etablerte næringsområder anslått å være ca. 50%. Samlet sett gir dette en større næringsreserve i kommunen enn det planbeskrivelsen gir uttrykk for.

Når det gjelder handel så medfører vedtaket vesentlige endringer. Kommunedirektørens forslag innebar å fjerne muligheten for «plasskrevende konsept» og samtidig åpne for «plasskrevende varer» uten bruk av «handelskvoter» i handelsområder utenfor sentrum. I vedtaket er dette endret: Plasskrevende konsept er beholdt, og særlig for Pindsleområdet vil det i større grad åpnes for mindre forretninger.. Forslaget innebærer at handel med plasskrevende konsept kan tillates i en rekke områder for kombinert bebyggelse og anlegg utenfor sentrum, tilsynelatende uavhengig av begrensninger i nytt handelsareal (kvote) slik endringsforslaget er formulert. Det er ikke blitt utarbeidet en ny analyse som viser konsekvenser for kommunens sentrumsområder av økt handel utenfor sentrum. Dette er imidlertid godt dokumentert ved tidligere kommuneplanrulleringer, blant annet i analyse utført av *Insight One* på oppdrag fra kommunen i 2018.

