



AREALBRUKSPLAN FOR **INDRE DEL AV SANDEFJORDSFJORDEN**

KYSTSONEN SOM IKKE OMFATTES AV RIKSPOLITISKE
RETNINGSLINJER FOR OSLOFJORDEN



Utsikt fra toppen av Framnesområdet

TEKNISK ETAT SEPTEMBER 2005

Innledning/Bakgrunn

Ved behandling av kommuneplanen den 30.5.2002 gjorde bystyret følgende delvedtak:

Administrasjonen utarbeider i løpet av første halvår 2003 et program for en kommunedelplan for indre del av Sandefjordsfjorden, utenfor virkeområdet for RPR. Viktige elementer i et slikt program vil være sammenhengende gangarealer langs østsiden av fjorden, miljøutfordringer knyttet til utbyggingsprosjekter og retningslinjer for mindre byggetiltak i sjøkanten.

Forslaget til program ble vedtatt av formannskapet i møtet 27. 5.2003.

I tillegg til det framlagte programmet, ønsket formannskapet at kommunedelplanen skulle inneholde drøfting av miljøutfordringer knyttet til utbyggingsprosjekter i sjøområdene.

Utkast til kommunedelplan ble behandlet i bystyret 29.6.2004. Det ble der gjort følgende vedtak:

Bystyret anbefaler at planen for indre del av Sandefjordsfjorden utarbeides som en arealbruksplan.

Bystyret ber rådmannen vurdere tiltak som kan øke antallet båtplasser i fellesanlegg.

Etter dette ble planforslaget utarbeidet som en arealbruksplan og den endelige utgaven ble behandlet av Bystyret som gjorde følgende vedtak den 22.9.2005 i sak 42/05 med 29 mot 10 stemmer:

- 1. Arealbruksplanen for indre del av Sandefjordsfjorden og retningslinjene gitt i planen legges til grunn for de faglige vurderingene som gjøres ved behandling av enkeltsaker eller når det skal utarbeides reguleringsplaner i de områdene som arealbruksplanen omfatter.*
- 2. Aktuelle tiltak som arealbruksplanen peker på vurderes årlig ved behandling av budsjett og økonomiplan.*
- 3. Som følge av arealbruksplanen, skal det utarbeides en prioritert handlingsplan i forhold til konkrete og prioriterte tiltak, deriblant miljømessige.*

Formål

I området som omfattes av Rikspolitiske retningslinjer for Oslofjorden (RPR-O) har kommunen vedtatt restriksjoner for bygging i strandkanten ved at det mest sjønære arealet er LNF-område. Det er også gitt begrensninger på størrelsen på bebyggelsen.

Områdene som omfattes av denne arealbruksplanen, omfattes ikke av RPR-O. Det finnes derfor ikke andre retningslinjer for bygging langs sjøen her, enn det som gjelder i alle uregulerte byggeområder i kommunen. Arealbruksplanens hovedintensjon er å sikre at allmennhetens interesser blir ivaretatt.

Det er et ønske å finne sammenhengende gangarealer eller turtrasé langs fjorden.

Kommunestyrets vedtak innebar trasé på østsiden av fjorden. I dette planforslaget er det valgt å angi forslag til trasé innenfor hele planområdet, både på østsiden og vestsiden av fjorden, i tråd med saksframstillingen til formannskapet den 27.5.2003. I likhet med de andre kyststiene i kommunen, er deler av den foreslåtte turtraséen ikke tilgjengelig for bevegelsehemmede og barnevogner.

Det er også sett på bruken av sjøarealene med hensyn til bademuligheter, bryggeanlegg og annen etablering i sjøen. Store, gjennomgripende endringer som eventuell flytting av ferjen er ikke vurdert i denne planen.

Forslaget til arealbruksplan inneholder forslag til retningslinjer, turtrasé med tilhørende arealer, og nødvendige tiltak for å gjennomføre og legge til rette for allmennhetens bruk av trasé og område.

Arealbruksplanen skal kunne være et styringsverktøy som gir føringer for utarbeidelse og behandling av reguleringsplaner og byggetiltak. For hvert delområde er det utarbeidet forslag til et sett retningslinjer, ikke bestemmelser. Dette gir i utgangspunktet ikke hjemmel til å avslå byggetiltak. Hvis et omsøkt tiltak i for stor grad strider mot allmennhetens interesser som retningslinjene skal ivareta, vil det være en mulighet for kommunen å nedlegge bygge- og deleforbud. Dette må i tilfelle følges opp med reguleringsplan.

Metodebeskrivelse:

Planområdet er delt opp i områder etter arealbruk, karakter og struktur, dessuten utstrekningen av området. Dette har resultert i 11 delområder.

Det er foretatt befaringer og etter det laget en kort beskrivelse av nåværende situasjon, forslag til trasé, både med dagens og framtidig situasjon, og beskrivelse av punkter/områder som behøver tilrettelegging.

Det er gjennomført en registrering av eiendomsforhold og reguleringsforhold med fokus på de grønne og/eller ubebygde områdene langs kysten.

Det er utarbeidet kart i målestokk 1:2500 – 1:3500, hvor forslag til trasé er tegnet inn, og viktige elementer er vist.

Beskrivelse av planen:

Hvert av de 11 delområdene består av et kart og en tekstdel. Områdene er beskrevet med følgende elementer:

- Områdets avgrensning
- Forslag til turtrasé.
- Arealbruken innenfor hvert enkelt delområde
- Eksisterende eiendomsforhold og arealbruk med vekt på de grønne elementene
- Attraktive arealer og utsiktspunkter som er eller kan bli tilgjengelige.
- Bruk av sjøarealene
- Mulige konflikter
- Tiltak
- Retningslinjer og føringer for utvikling av området

Miljøforhold

Undersøkelser fra NIVA viser at deler av sjøbunnen i indre del av Sandefjordsfjorden er sterkt forurenset med miljøgifter. I Kilen er det utført et stort opprensingsprosjekt, som har endret situasjonen for dette arealet. Fylkesmannens arbeid med Fylkesvise tiltaksplaner peker likevel på resten av området som et potensielt høyrisikoområde, men det er behov for ytterligere undersøkelser. Fylkesmannen har til hensikt å undersøke dette nærmere:

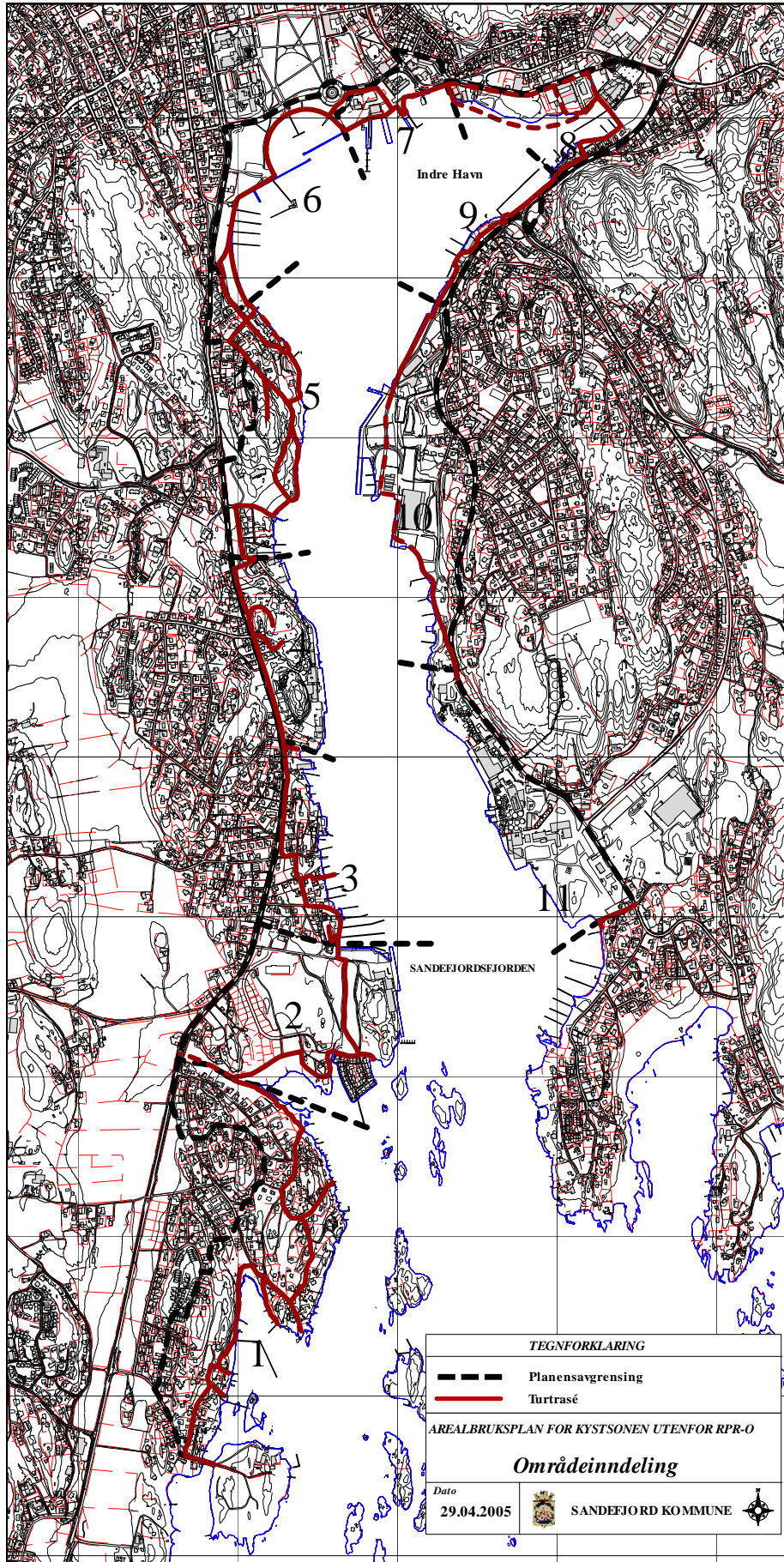
Innen utgangen av 2005 skal det utarbeides en tiltaksplan som bl.a. skal omfatte

- Etablering av miljømål
- Vurdering av tilstand
- Vurdering av hvilke tiltak som er nødvendige for å nå målet
- Angi forventede kostnader for gjennomføring av tiltakene

Ved eventuell bygging ut i sjøområdene vil det trolig bli stilt krav om vurdering av, og ev. tiltak for å håndtere forurensing i sjøbunnen, i tråd med de fylkesvise tiltaksplanene.

Hovedprinsippet er at landbaserte kilder skal håndteres før det gjennomføres tiltak i sedimentene. Det kan derfor forventes at det først må gjøres noe med eventuelle miljøgifter på land, deretter miljøgifter i sjøbunnen.

På grunn av Fylkesmannens arbeid med Tiltaksplanen, har denne arealbruksplanen ikke gått inn på miljøproblematikken i forbindelse med større utbyggingsprosjekter slik formannskapet ønsket.



OMRÅDE 1 OMRÅDE MED BOLIGER OG GRØNNE AREALER



LNF-område sør på Lofterød

Området strekker seg fra Granholmveien i syd og til Lofterødbekken i nord. I vest begrenses området av Hvalåsveien, Lønnegloveveien og Hoberveien.

Planforhold og eiendomsforhold

Området er preget av eneboliger som ligger inntil smale, lite trafikkerte veger, og i tillegg større grønne arealer langs sjøen.

Området omfattes av to reguleringsplaner. Den ene inneholder større sammenhengende arealer regulert til friområde nord for Langeskjærveien ned mot sjøen. Den andre omfatter et mindre areal, odden nord på Lofterød, som også er regulert til friområde. I kommuneplanens arealdel er hoveddelen av arealene også satt av til friområde. Det meste av arealene eies av Sandefjord kommune.

I kommuneplanen er odden helt sør på Lofterød og arealet innerst i Lofterødbukta avsatt til LNF-område. Begge arealene er privat eid.

Forslag til turtrasé

En trasé i område 1 vil i hovedsak gå langs eksisterende boligveger, men også lange strekk på sti langs sjøen. Fra boligvegene er det flere muligheter til å komme ned små smett til sjøen uten å måtte gå gjennom bolighager. Det er også mulighet for å komme til små utsiktspunkt langs vegen. Dette siste er steder som helt tydelig blir brukt i dag, men som nok vil oppfattes som temmelig private av de som ikke er kjent i området.

Traséen foreslås fra Granholmveien opp Langeskjærveien. Herfra går det i dag en sti over kommunalt areal ned til sjøen, og videre langs et attraktivt areal langs sjøen. Stien er for det meste godt tilrettelagt, men selve starten fra Langeskjærveien er vanskelig å oppdage.

Kommunen eier også to arealer nede ved sjøen med adkomst fra Langeskjærveien. Ett med en 10 m bred adkomst ved Langeskjærveien 19, og ett med en smalere adkomst ved nr 21. Begge er vanskelig å oppdage fordi det er foretatt privatiserende tiltak inn i det kommunale arealet.

Innerst i bukten går stien over i Båtstangveien som er en lite trafikkert blindveg til boligene i området. Her er det mulig å følge sjøkanten på yttersiden, selv om området ikke er lett framkommelig. I dag er en smal gjennomgang nord for Båtstangveien 110 tydeligere, med markering av eiendomsgrenser på hver side. Herfra går det i dag en sti ned til sjøen og brygger som er lite i bruk. Området nede ved sjøen er verdifullt som et supplement til turvegen, og det er derfor viktig at det ikke gjøres privatiserende tiltak som vanskeliggjør adkomst og bruk.

Traseen følger så Båtstangveien videre. Der vegen gjør en knekk nordover går det i dag en adkomstveg ned til et område som blir nytt til badeplass av lokalmiljøet. Området er svært verdifullt som nærområde, selv om det er foretatt tiltak på naboeiendommene som begrenser bruken noe.

Sør for Båtstangveien 56 går traséen forbi et åpent areal. Ved siste revidering av kommuneplanens arealdel foreslo Sandefjord kommunes administrasjon at dette arealet skulle settes av til LNF-område. Ved behandling i bystyret ble arealet opprettholdt som byggeområde. Løfterødområdet har lite arealer egnet til f. eks ballspill. Dette aktuelle arealet er relativt flatt og verdifullt som lekeområde for nærmiljøet. Det bør derfor ikke bebygges.

Traséen går fram til Båtstangveien 48 hvor det i dag går en sti ned til en kjerreveg som fortsetter i en sti ut til sjøen og friområde i Løfterødbukta. Starten på denne stien er noe utydelig og muligens forsøkt sperret med en stor stein.

Friområdet i Løfterødbukta er mye brukt, og et stort pluss både for nærmiljøet og for turtraséen. Etter friområdet går en tydelig sti langs sjøen og bekken fram til provisorisk bro over Løfterødbekken i areal avsatt til LNF-område.

Mulige konflikter

På mesteparten av kyststripen i området er det private boligtomter som går helt ned til sjøen. Det vil trolig være for ressurskrevende i forhold til resultatet å føre fram en sti i sjøkanten. Derimot er det viktig å opprettholde de smett og passasjer som fortsatt finnes. Offentlige friarealer er utsatt for annektering i form av gradvis utviding av nabohager, tømning av hageavfall, og selvfølgelig andre tiltak som direkte hindrer framkommeligheten.

De private ubebygde arealene som i dag er åpne for allmennheten er utsatt for de samme begrensninger i bruken som de offentlige arealene. I tillegg er disse arealene mer utsatt i og med at denne type tiltak kan utføres med grunneiers velsignelse. Private arealer av denne type kan også bli solgt og lagt til naboeiendommene. I praksis vil dette, i hvert fall over tid, innebære at arealene ikke lenger er tilgjengelige for publikum. En annen begrensning av allmennhetens bruk av private arealer av denne type er at det blir foretatt byggetiltak nær grensen på naboeiendommen, som så vil virke privatiserende ut over egen tomtegrense og ha et psykologisk influensområde som går ut over egen grense. For å hindre at dette skjer bør det praktiseres en 4m regel på naboeiendommene også til de privat eide arealene selv om eier her ikke har innvendinger mot tiltaket på boligeiendommen. I disse tilfellene er det kommunens ansvar å ivareta allmennhetens interesser.

Område 1 ligger eksponert, langt ute i fjorden, på høyde med Asnes og Tangen, og det har allmenn interesse hvordan det framstår mot sjøen. Det vil ikke være urimelig om det settes noen restriksjoner på tiltak i strandkanten og sjøområdet. Eksisterende bebyggelse bør derfor

ikke tillates utvidet nærmere sjøen. Dette gjelder også ny bebyggelse som bør ligge bak en linje mellom naboene.

Tiltak:

Traséen for stien går over offentlig tilgjengelige arealer, men kan noen steder være vanskelig å finne for den som ikke er lokalkjent. Oppsett av enkle skilt vil avhjelpe dette. Dette kan også være aktuelt ved smett fra stien og ned til sjøen. Rydding og enkel opprusting av noen av de kommunale arealene vil øke tilgjengeligheten, attraktiviteten og bruken.

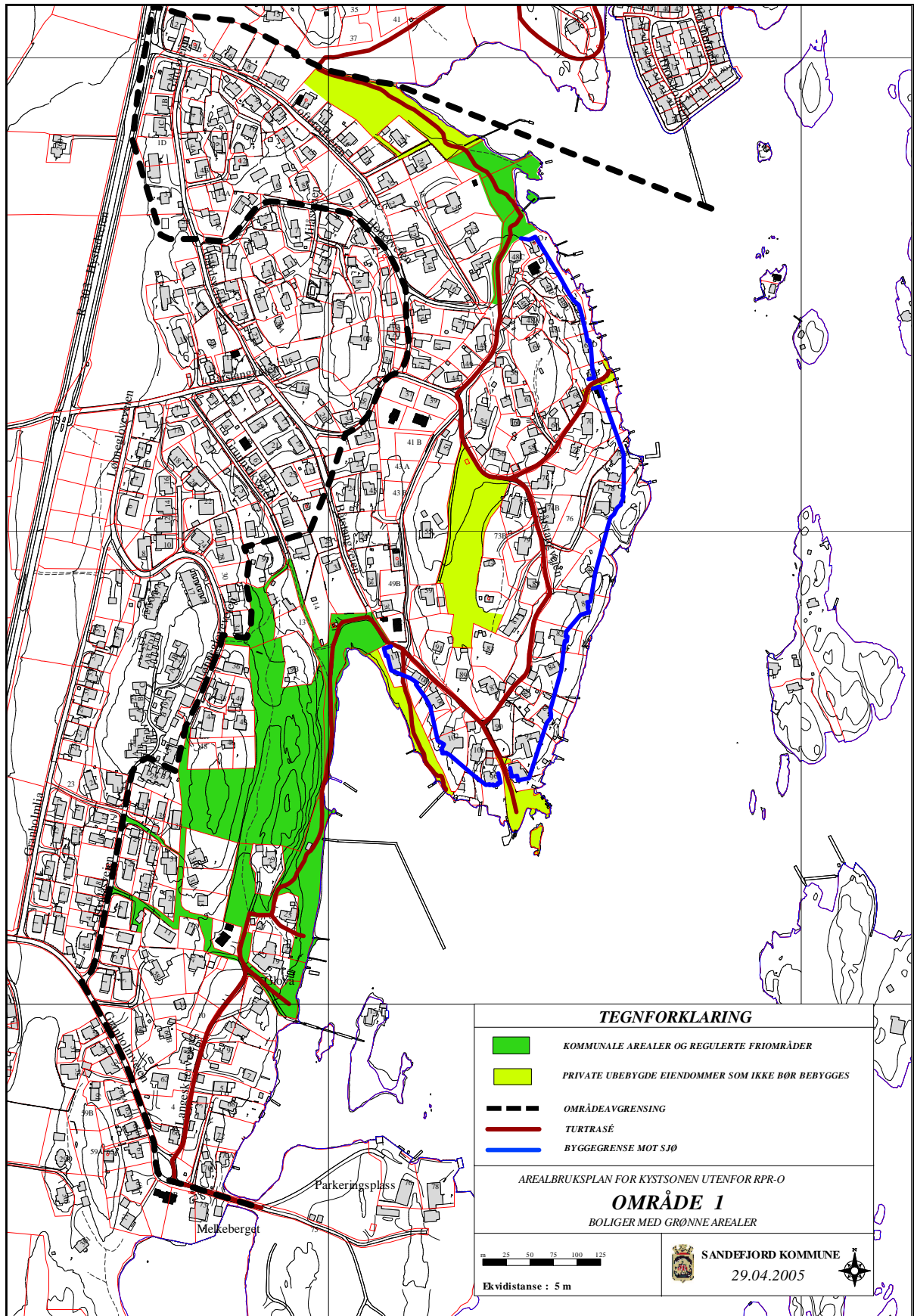
Det private arealet som starter mellom Båtstangveien 90 og 100, er svært attraktivt for nærmiljøet, og et stort pluss for turtraséen. Det er i kommuneplanens arealdel satt av til LNF-område. Dette vil trolig bevare området, men et mer friluftrelatert formål, eventuelt regulering bør vurderes.

Det private arealet mot Lofterødbukta som er regulert til friområde, og som ligger inntil kommunens friområde, bør få et formål i kommuneplanen som stemmer bedre overens med reguleringsformålet og dagens bruk.

Fra broen over Lofterødbekken går det i dag ikke noen sti langs bekken og fram til gang/sykkelvegen ved undergangen under Hystadveien. Det er ikke umulig å komme fram langs bekken, men en opparbeiding av en enkel sti ville være et positivt tiltak for å lette adkomsten til turtraséen. Reguleringsplan for Thorøya forutsetter en gang/sykkelveg langs bekken fram til undergangen. Ved framtidig regulering av de aktuelle områdene for gang- og sykkelvegen er det viktig at det tas hensyn til dette. Dette er likevel langt fram i tid, og en enkel sti kan derfor være en brukbar midlertidig løsning.

Retningslinjer for tiltak i område 1

1. På private arealer som ligger inntil arealer som nyttes av allmennheten, skal det ikke utføres tiltak som kan virke privatiserende nærmere grensen enn 4m.
2. Utvidelse av eksisterende bebyggelse eller andre byggetiltak tillates ikke nærmere sjøen enn grensen inntegnet på kartet for område 1.
3. Etablering av nye, eller utviding av eksisterende brygger tillates ikke. Et unntak gjøres for fellesbrygger dersom det samtidig fører til sanering av private enkeltbrygger.



TEGNFORKLARING

- KOMMUNALE AREALER OG REGULERTE FROMRÅDER
- PRIVATE UBEBYGDE EIENDOMMER SOM IKKE BØR BEBYGGES
- OMRÅDEAVGRENSING
- TURTRASÉ
- BYGGEGRENSE MOT SJØ

AREALBRUKSPLAN FOR KYSTSONEN UTENFOR RPR-O

OMRÅDE 1

BOLIGER MED GRØNNE AREALER

m 25 50 75 100 125

Ekvidistanse : 5 m



SANDEFJORD KOMMUNE

29.04.2005



OMRÅDE 2

OMRÅDET OMFATTES AV AKTUELL REGULERINGSPLAN



”Karl i Roa”

Område strekker seg fra Løfterødbekken i sør til og med Thorøyaveien i nord og avgrenses i vest av Hystadveien.

Arealbruk og eiendomsforhold

Området består av eneboliger på relativt store tomter helt i sørvest og tett rekkehusbebyggelse på Thorsholmen i sørøst. Det er eksisterende næring i sjøkanten mot øst. Resten av området består av dyrket mark og skog og er nå under utbygging.

Området omfattes av reguleringsplan vedtatt 25.4.1996. Reguleringsplanen inneholder større sammenhengende felles friområder, og naturvernområde langs Løfterødbukta. Odde ”Karl i Roa” er regulert til friområde.

Sandefjord kommune eier en del av friområdet ”Karl i Roa”, og er nå i forhandlinger om å overta resten.

Forslag til turtrasé

I følge reguleringsplanen skal det etableres gangmulighet fra Løfterødbekken og opp til pumpestasjonen. Her går stien langs et område som er regulert til spesialområde – naturvern. Å bevege seg langs dette området vil gi en ekstra opplevelse til turen.

Videre er det regulert sti fram til gang- og sykkelveg og bro over til Thorsholmen og Thorøyaveien. I stedet for å følge stien rett fram til broen, er det også en mulighet å ta en sving ned mot sjøen og ”Karl i Roa”.

Der Thorøyaveien slutter er det mulig å ta en avstikker mot øst ned til sjøen. Fra Thorsholmen går traséen på eksisterende veg langs kanalen og opp til båthavna.

Mulige konflikter

Store deler av denne traséen er allerede opparbeidet, eller det er inngått avtale om opparbeiding i nærmeste framtid. For enkelte korte strekk pågår forhandlinger med grunneier, og gjennomføring av tiltaket kan medføre uenighet.

På en del av strekket vil turtraséen ligge som en buffer mellom boligtomter og arealet regulert til spesialområde - naturvern. Dette vil trolig være positivt for å hindre at hagetomtene utvides ut i naturvernområdet over tid.

I og med at område 2 er regulert og traséen i hovedsak følger reguleringsplanen, er det få konflikter i framføring av stien og bruk av de resterende grønne områdene.

Det er, og vil trolig i framtiden være ønsker om etablering av nye og utvidelse av eksisterende småbåtbrygger. En utvidelse/forlengelse av bryggeanlegget på Thorsholmen okkuperer allment brukt sjøareal og vanskeliggjør framkommelighet for andre, og bør ikke aksepteres. På samme måte bør nye båt plasser i Karl i Roa ikke aksepteres. Disse kan komme i konflikt med områdets bruk som badeområde og friområde.

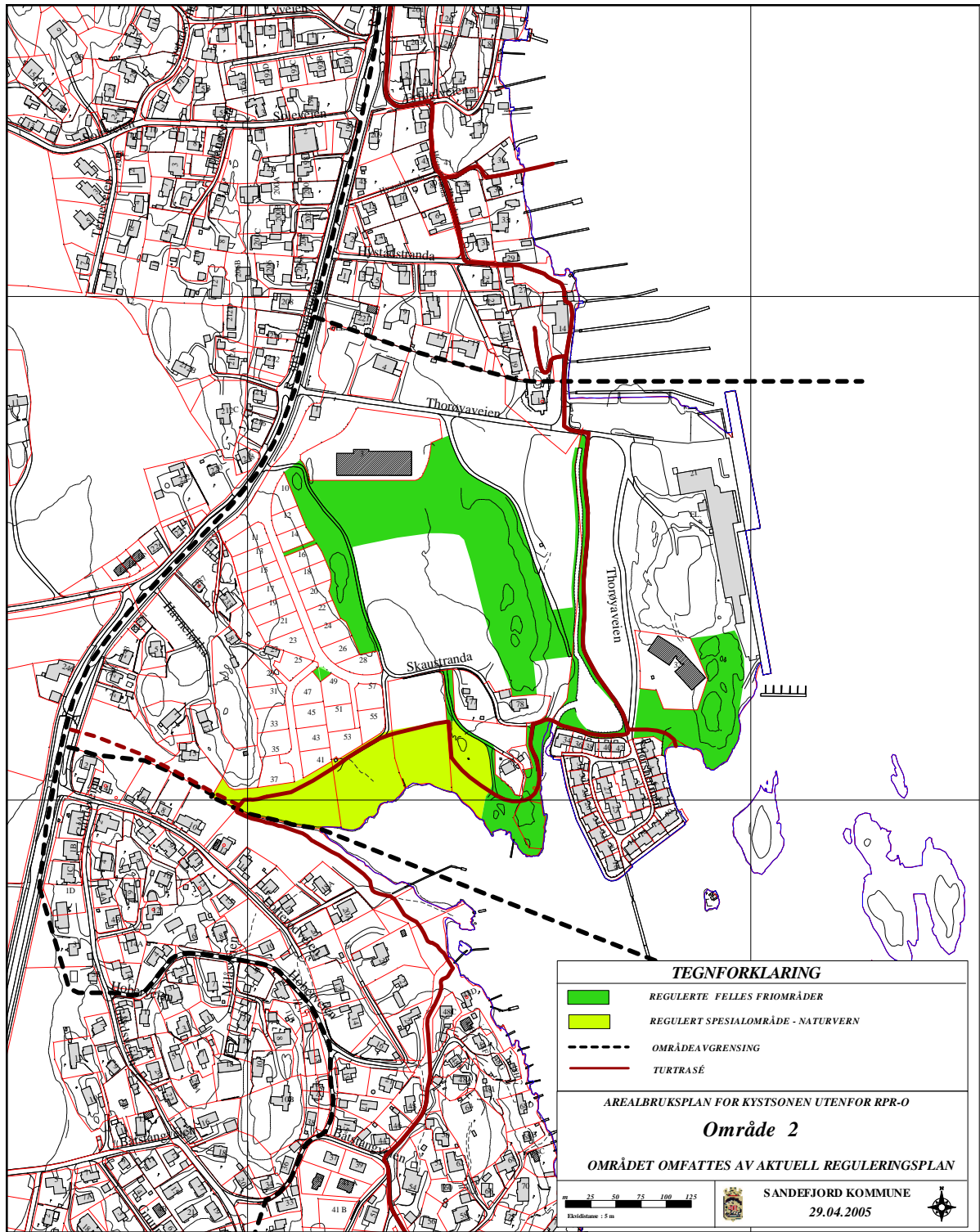
Tiltak

Det bør opparbeides en trasé langs Lofterødbekken fram til gang/sykkelvegen langs Hystadveien. Hvilken side av bekken adkomsten skal gå langs, er avhengig av framtidig utbygging av området langs bekken.

For å lette adkomsten til Karl i Roa og hindre konflikt mellom turgåere og boligene som etter hvert blir etablert her, bør det opparbeides en enkel sti ned til området.

Retningslinjer for tiltak i område 2

1. Ved opprettelse av nye eller utvidelse av eksisterende småbåtanlegg skal hensynet til allmenn ferdsel på sjø og på land prioriteres. Der områdene også er avsatt til eller i bruk til friluftsmål, skal denne bruken prioriteres.



OMRÅDE 3 BOLIGOMRÅDE



Strand sør for Jotun

Området strekker seg fra Thorøyaveien i sør til Lystadsvingen/Jotun i nord og begrenses av Hystadveien i vest.

Arealbruk og eiendomsforhold

Området er preget av boliger med tomter som gir mulighet for noe fortetting. Samtidig er spesielt den nordre delen av området preget av den korte avstanden mellom sjøen og Hystadveien. Selv om området framstår som relativt åpent, er mesteparten av de åpne arealene del av private hager og dermed lite tilgjengelige for allmennheten.

Boligområdene vest for område 3 inneholder lite friområder og andre grønne lunger. Oppretting/opprusting av sjønære arealer vil derfor være svært positivt også av den grunn.

Kun en mindre del helt sør i delområdet er regulert til friområde/fellesområde: Den vestlige halvparten av en knaus som ligger innenfor Thorøya båthavn. I kommuneplanens arealdel er hoveddelen av området satt av til byggeområde for bolig.

Kommunen eier et mindre strandområde som framstår som friområde rett nord for Thorøya båthavn, et annet område inntil Hystadstranda som nyttes som lekeplass, og en passasje ned til en brygge mellom Hystadstranda 37 og 39.

Forslag til turtrasé

Kyststripen i området omfattes for en stor del av private boligeiendommer som gjør det lite realistisk å få fram en sti langs sjøen her, men med enkle tiltak kan kyststien føres fra Thorøyaveien og til Ærfuglveien delvis langs sjøen, delvis på lite trafikkerte boligater. Fra Ærfuglveien og opp til Jotun må traséen gå langs Hystadveien på fortau.

Traséen foreslås å gå langs sjøen på eksisterende veg/kaiareal fra Thorøyaveien og på sjøsiden av Thorøya båthavn. Innenfor båthavna er det en knaus med trapper opp til flott utsiktspunkt.

Traséen foreslås videre å gå fra Thorøya båthavn og til det kommunalt eide grøntområdet på nordsiden. Fra det kommunale friområdet foreslås traséen å gå opp Hystadstranda til Ærfuglveien.

Mellom Hystadstranda 37 og 39 går det i dag en ca 3m bred gressbevokst trasé ned til brygge som eies av kommunen. I dag er det gjerder som tydelig viser grensene til naboeiendommene, noe som gjør passasjen lett tilgjengelig.

Traséen foreslås lagt fra Hystadstranda og over til Ærfuglveien vest for en kolle, Hystadstranda 41. Vegen her er mer som en kjerreveg, og er en hyggelig opplevelse. Kollen er lett å komme opp på, og gir fin utsikt over sjøen og vil være et positivt supplement til kyststien og til nærmiljøet som friområde/lekeområde. Kollen er privat eid, men er et positivt supplement til naturopplevelsen ved bruk av kyststien, og bør ikke bebygges.

Etter Ærfuglveien går traséen langs Hystadveien. Dette er ingen god løsning fordi vegen er relativt trafikkert, og det vil oppleves som en stor kontrast i forhold til traséen lenger sør. Det kan imidlertid være vanskelig å få til en annen løsning på denne strekningen. Både fordi det ikke er mindre, sammenhengende adkomstveger mellom Hystadveien og sjøen, og fordi arealet nærmest sjøen er boligeiendommer som det vil være en tung prosess å få lagt en trasé på utsiden av.

Rett sør for Jotun ligger det en privat ubebygd eiendom som går ned til sjøen. Den har i dag en strand som mangler vedlikehold, men med en opprydding og enkel opprustning kan den bli et positivt supplement til en gangtrasé og nærmiljøet. Eiendommen innbefatter også sjøarealet foran Hystadveien 185.

Mulige konflikter:

Siden traséen hovedsakelig foreslås lagt på eksisterende veger og over kommunale arealer, er det liten fare for at forholdene vil endre seg vesentlig over tid. Tiltak på tilgrensende eiendommer kan alltid virke privatiserende ut over egne grenser. Dette kan i like stor grad gjelde små, ikke byggemeldingspliktige tiltak som etablering av oppholdsarealer tett inntil grensen, som større tiltak.

Thorøya båthavn går langt ut i sjøen og okkuperer dermed areal som ellers ville blitt nytt til allmenn båtferdsel. Det er viktig at ikke virksomheten her har negativ virkning for bruken av det kommunale friområdet og fellesbrygger på nordsiden.

Tiltak

Knausen helt sør i området kan utvikles til et attraktivt område. I dag er ca halvparten regulert til friluftsmål. Hele knausen bør sikres til dette formålet. Adkomsten opp bør gjøres lettere ved rydding av sti og trapp. Dette kan gjøres med relativt enkle midler.

Mellom Thorøyaveien 14 og det kommunalt eide grøntområdet på nordsiden er det i dag et gjerde med en låst port. For å muliggjøre en fornuftig løsning på framføring av stien, er det helt nødvendig at denne porten åpnes. Det bør være mulig å finne andre løsninger på behovet for sikkerhet.

Innenfor området er det svært mange brygger. Noen er en del av organisert næringsvirksomhet (Thorøya båthavn). Svært mange av bryggene er derimot private. Flere av

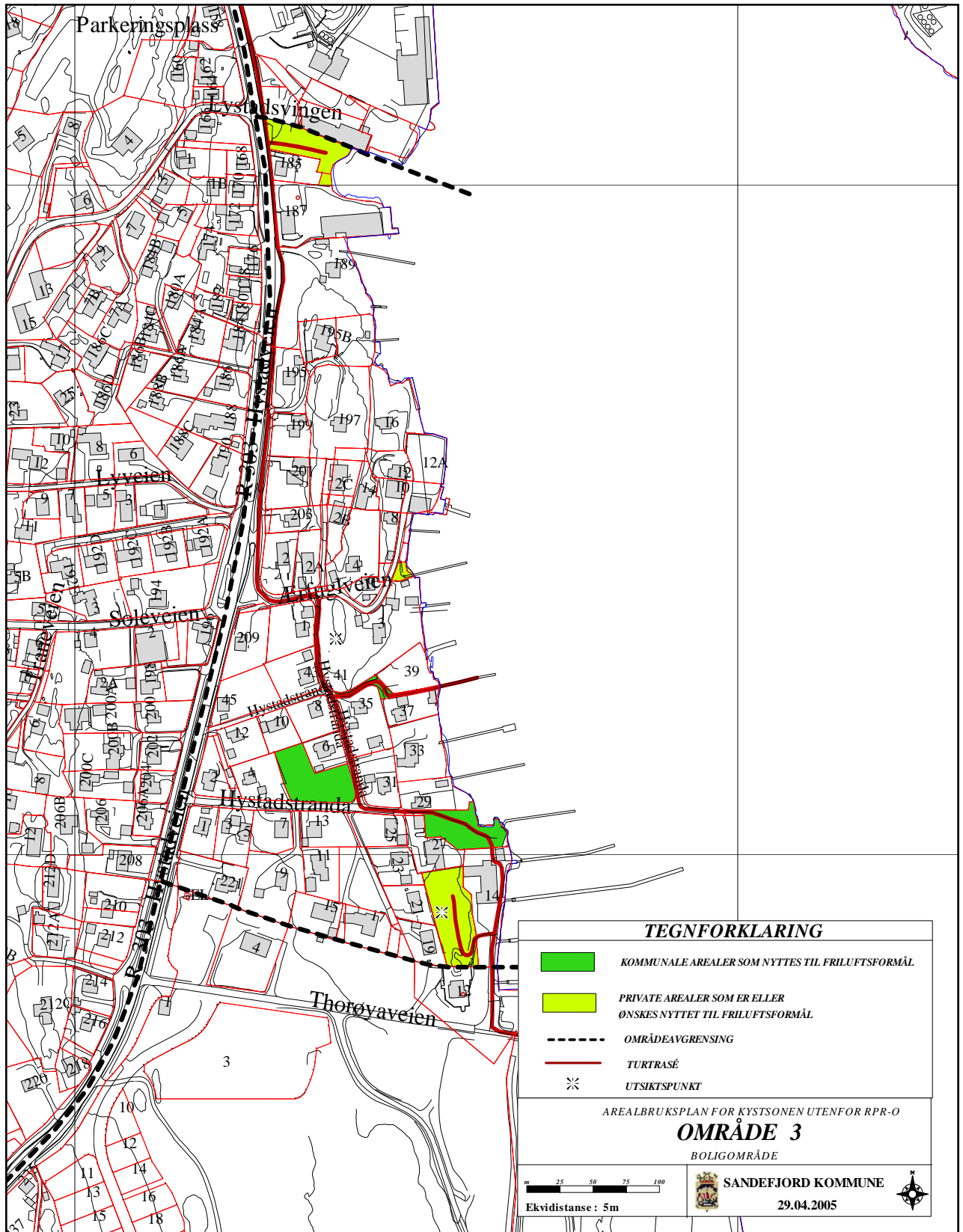
disse er nærmest tomme og gir inntrykk å være uten vedlikehold. En sanering hvor en gikk over til fellesbrygge ville være et positivt tiltak. Det finnes en fellesbrygge i området, sør for Hystadstranda 8. Her kan det være plass til flere båter. Bryggen på den kommunale eiendommen mellom Hystadstranda 37 og 39 bør kunne utnyttes bedre. Det lille kommunale arealet nord for Thorøya båthavn er attraktivt for badende og annet opphold, og bruken av sjø- og landarealene til båtplasser bør i utgangspunktet underordnes dette formålet.

Adkomsten til det kommunale arealet mellom Hystadstranda 37 og 39 bør markeres bedre. Sandefjord kommune vil hevde at allmennheten har full tilgang til bryggen som er festet til arealet, selv om den enkelte båtplass er privat. Bryggen kunne med fordel vært utviklet til også å bli en bade/oppholds-brygge for allmennheten i nærområdet.

Det ubebygde privateide sjønære arealet helt nord i området framstår i dag som utrivelig for opphold. Dette er likevel et område som med noe innsats kan bli et attraktivt "pustehull" på turtraséen og for det nærmeste området rundt. Eiendommen er privat, og i kommuneplanens arealdel avsatt til byggeområde for kontor, lager og industri. Viser det seg økonomisk vanskelig å avsette hele området til friområde, bør arealet nærmest sjøen kunne avsettes til glede for de nærmeste omgivelser.

Retningslinjer for tiltak i område 3:

1. Nye bryggeanlegg tillates bare hvis de samtidig medfører sanering av andre eksisterende brygger. Nye nøkterne brygger til den enkelte eiendom tillates.
2. Det må ikke tillates tiltak som reduserer friområdenes verdi som rekreasjonsområder.
3. På private arealer som ligger inntil arealer som nyttes av allmennheten, skal det ikke utføres tiltak som kan virke privatiserende nærmere grensen enn 4m.



OMRÅDE 4 NÆRINGSOMRÅDE



Kolle ved Jotun

Området strekker seg fra Lystadsvingen i sør og til og med Ranvik brygge i nord og begrenses av Hystadveien i vest.

Arealbruk og eiendomsforhold

Området er i stor grad preget av Jotuns industrianlegg og store koller. Midt i området er det en klynge med 6 boligeiendommer. Nord i området er det et areal med eldre næringsbebyggelse nede ved sjøen (Ranvik brygge).

I reguleringsplan som er vedtatt for Ranvik brygge og i kommuneplanens arealdel er hovedformålet innefor område 4 næring. Et unntak er klyngen med boliger midt i delområdet som er satt av til byggeområde for bolig.

Med unntak av enkelte av boligeiendommene og nordre del av den nordre kollen, eies området av Jotun A/S eller A/S Thor Dahl.

Forslag til turtrasé

Jotuns område er helt avstengt for publikum, og på grunn av den bruken området har i dag er det uaktuelt å føre en trasé langs sjøen her. Arealet langs sjøen er absolutt framkommelig for gående rent fysisk. Det er mulig å etablere en gangforbindelse langs sjøen fra Jotuns område og over til Ranvik brygge.

Siden området er avstengt, er forslag til trasé lagt på fortau langs Hystadveien. Hystadveien er en relativt sterkt trafikkert veg, dette er derfor ikke særlig attraktiv. Derimot gir det en mulighet for å komme opp på de nordligste kollene.

Den ene kollen som er innenfor planområdet ligger i Jotuns lukkede område og er derfor ikke tilgjengelig. Den andre kollen har to muligheter for oppgang: Den ene rett sør for Hystadveien 161B, den andre rundt Hystadveien 157 med oppgang i sørenden av busslommen. For begge alternativene går stiene over privat eiendom, men samtidig i utmark som allmennheten har

full tilgang til etter friluftsløven. Kollene framstår i dag som naturområder, gir flott utsikt og er et svært positivt supplement til turtraséen.

For å komme fra Hystadveien og ned til Ranvik brygge er det mulig for gående å passere sør for Ranvik brygge 11 hvor der er satt av en 3m bred passasje. Dette er en triveligere passasje enn nord for nr 11 selv om dette også er et alternativ.

Mulige konflikter

På grunn av pågående aktivitet er det ikke mulig å få etablert en trasé i sjøfronten i dag. Skulle det derimot bli aktuelt for Jotun å legge ned virksomheten i området og konvertere arealet til annet formål, må det stilles krav om at det etableres en gangforbindelse langs sjøen som er åpen for allmennheten. Det må videre stilles krav om at denne har en standard og bredde som er tilfredsstillende. Det bør også etableres små plasser med nærhet til sjøen i tilknytning til gangforbindelsen.

Kollene er svært kupert og vanskelige å bygge ut. Skulle det likevel bli aktuelt å utnytte området senere er det viktig at hovedparten av kollene fortsatt utgjør det grønne innslaget de er i dag, og at allmennheten blir sikret adkomst opp til en flott utkikksplass.

Ved utvikling av Ranvik brygge er det viktig at det tilrettelegges for passasje ned til sjøen, og at det tas hensyn til ønsket om å opprette en gangtrasé i sjøkanten. Eksisterende bebyggelse er verdifull. Eventuelle endringer og nybygg må tilpasse seg eksisterende bebyggelse.

Ved transformasjon av industriområdet, bør det vises forsiktighet med å bygge ut i sjøen. Fjorden er trang på det aktuelle området, og området ligger i innseilingen til indre havn. En utbygging i sjøen vil derfor lett virke dominerende sett fra sjøsiden. Ved endret arealbruk vil det være nødvendig å foreta undersøkelser med tanke på forurensing både på land og i sjøen. Næringsvirksomheten har foregått i lang tid, det er derfor ikke usannsynlig at det vil være forurensede masser både på land og ikke minst i sjøen.

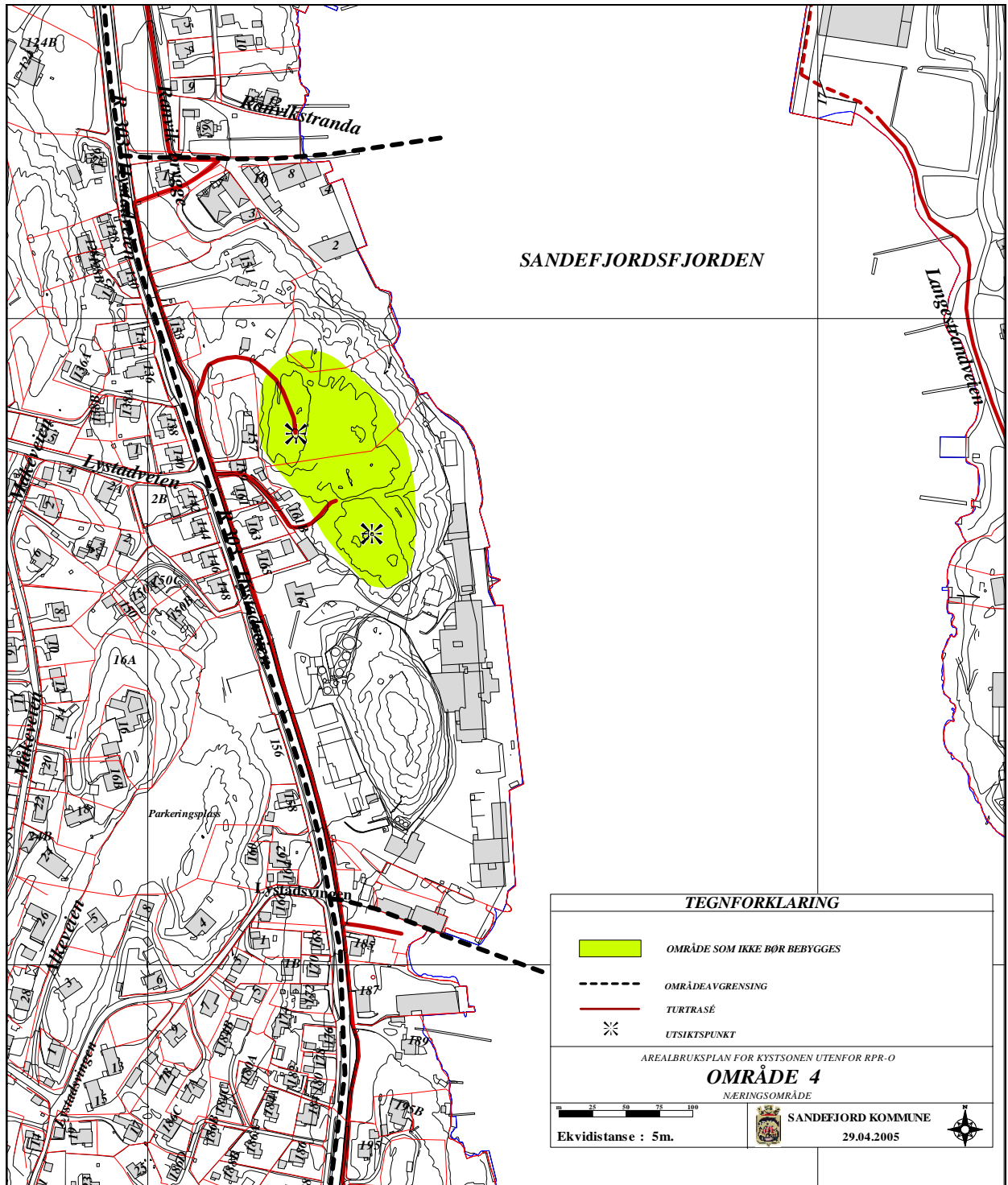
Tiltak

Tilgjengeligheten til den nordre kollen er vanskelig. Noe tilrettelegging vil være et positivt tiltak, også for nærområdet.

Selve Ranvik brygge-området brukes i dag til ulike typer næring og opplæring. Dette innebærer at området er relativt åpent for publikum. Det har en attraktiv nærhet til sjøen, og er bebygd med staselige bygninger som spesielt av sandefjordsfolk vil oppleves som historisk interessante. Ut over dette har området fått ”rekreasjonselementer” som benker og lign. Dette kan rettes på med enkle midler. Området vil da kunne framstå som et positivt supplement til turtraséen.

Retningslinjer for tiltak i område 4

1. Ved endret bruk av Jotuns område må det vurderes å åpne for allmennheten og legge til rette for en turtrasé langs sjøen.
2. Det må ikke utføres tiltak på Ranvik brygge som vanskeliggjør en senere framføring av turtrasé
3. Nybygg ved Ranvik brygge må tilpasse seg eksisterende bebyggelse.
4. Kollene i området må ved fortetting utgjøre et naturelement, og adkomst til utsiktsplasser må sikres for allmennheten.



OMRÅDE 5 OMRÅDE MED BOLIGER OG GRØNNE AREALER MED UTBYGGINGSPOTENSIALE



Kontorbygg for A/S Thor Dahl

Området strekker seg fra Ranvik brygge i sør til og med boligene på sjøsiden av Leif Weldings vei og begrenses i vest av Hystadveien og Stubbveien.

Arealbruk og eiendomsforhold

Den sørlige delen består av park rundt Thor Dahls kontorbygg, og naturområder, og den nordlige delen av eneboligområde. Bygningene til Leif Weldings vei langs sjøen består hovedsakelig av næring.

En stor del av områdets sjøside er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF-område. Dette gjelder hele det ubebygde området som eies av A/S Thor Dahl. Ikke noe av delområdet er regulert til friluftsmål.

Forslag til turtrasé

Traséen foreslås lagt langs Ranvik brygge og Ranvikstranda og derfra ned til sjøen. Det vil være svært positivt for opplevelsen hvis turtraséen kan gå gjennom parken som tilhører Ranvikstranda 2 (A/S Thor Dahl). Fra vegen er det i dag mulig å komme gjennom en port og ned til stranda. Denne traséen burde ikke være til noe sjenanse for eier av eiendommen, spesielt ikke fordi det i dag er en mur langs stranda som traseen kan gå nedfor.

Nord for stranda er det i dag mulig å bevege seg i sjøkanten, selv om det her ikke finnes noen sti, og traséen ikke er opparbeidet. Det er mulig (med gode sko) å gå helt fram til Leif Weldings vei nr 18 med noe rydding/tilrettelegging over ett enkelt punkt. Mer naturlig vil det kanskje være å gå langs vannet et stykke fram til eksisterende badeplass og så følge eksisterende sti opp til tydelig sti som går høyere opp i terrenget.

Som et alternativ til traséen langs sjøen er det mulig å følge en sti som går inn i naturområdet nær hovedbygningen. Denne stien innebærer at en må bevege seg ganske nær hovedhuset, noe

som lett kan oppleves som ubehagelig for den gående. Stien slik den framstår i dag er ganske utydelig nærmest huset.

Sør for Leif Weldings vei 18 er det to muligheter. Enten å følge stien videre fram til Stubbveien 14, eller å gå en noe kronglete sti ned til sjøen til kaien foran Leif Weldings vei 18. Med det første alternativet er det mulig å gå en sti opp til toppen av kollen. Dette er et fredelig naturområde ganske nær sentrum med flott utsikt. Videre kan en gå langs Stubbveien og ned til friarealene på Stub.

Med det andre alternativet kommer en ned til sjøen og kan så gå foran nr 18 og 16, og bort til Leif Weldings vei. Eiendommene Leif Weldings vei 8-14 er pent opparbeidet på sjøsiden. Eiendommene her har trebrygge ytterst som er godt tilrettelagt for gående og hvor det grønne oppfattes som en markert grense mot de mer private arealene og bygningene. Bryggen er attraktiv for gående, men vil trolig oppleves som privat på hverdager når det er aktivitet i kontorene. I helgene derimot er området et positivt supplement. Det er derfor viktig å opprettholde muligheten. Arealet foran nr 4 er kommunalt eid med privat fester og er i dag opparbeidet med grus og tredekke mot sjøen. Det er mulig for gående å bevege seg her, men det er en høydeforskjell mellom nr 8 og 4, og som gir dårlig sammenheng.

Mulige konflikter

Administrasjonsbygningen og parken til A/S Thor Dahl utgjør til sammen en helhet, og er et viktig landemerke ved innseilingen til Sandefjord. Dette området bør bevares, uten nybygging på sjøsiden av huset. Ranvikåsen bør bevares som et turområde og utkikkspunkt. Eier ønsker å nytte deler av eiendommen til utbygging. Dette er det gitt mulighet for gjennom kommuneplanens arealdel, selv om grenselinjene her er ment å skulle underlegges en nøyere vurdering før utbygging. Det bør kunne aksepteres noe utbygging i nordkant av åsen og nord for hovedbygget. En utbygging langs sjøen bør ikke aksepteres.

En utbygging uten at det tas hensyn til allmennhetens interesser i form av stier og den verdi grønne området har både som friluftsområder og i forhold til det visuelle bildet, vil være svært uheldig. Et så stort grønt område har en ekstra verdi i og med at det ligger så nær sentrum.

Ved en eventuell ytterligere utvikling av næringsarealene i Leif Weldings vei, må det fortsatt tas hensyn til ønsket om trasé på sjøsiden av bygningene, og at denne framstår som tilgjengelig for allmennheten med attraktive omgivelser.

Tiltak

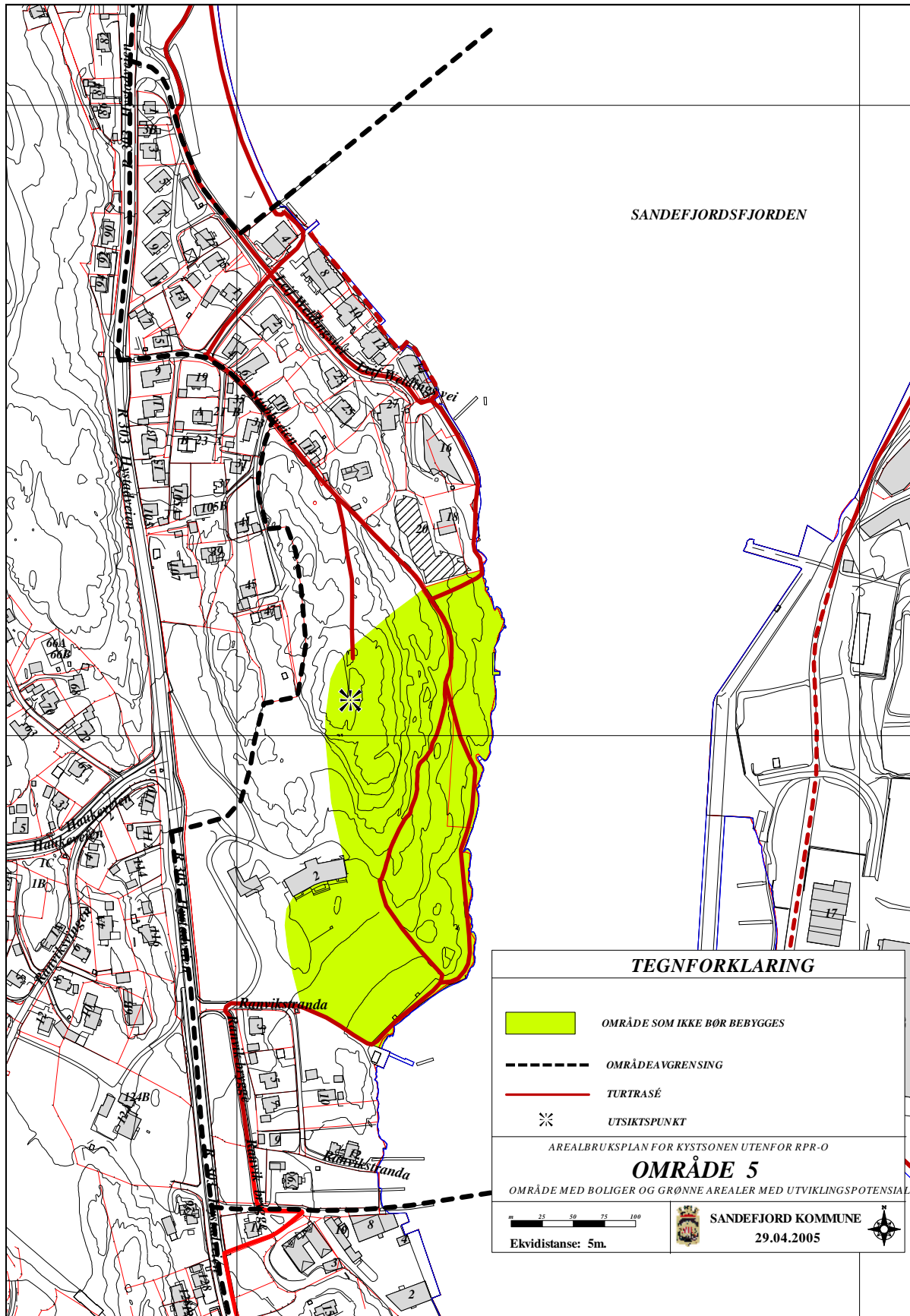
Skal stien føres langs sjøen over A/S Thor Dahls eiendom vil det bli nødvendig med noe opparbeiding og merking. Graden av opparbeiding vil være avhengig av hvilken standard som ønskes på traséen. Å opparbeide til sykkel/barnevognstandard vil være uaktuelt på grunn av terrenget. Både en opparbeiding og skilting vil trolig også være i grunneiers interesse for å få kanalisert trafikken.

Foran Leif Weldings vei nr 16 er det parkert biler nærmest sjøen. Ved en enkel omdisponering av arealene og opprusting her, kan kaikanten gjøres tilgjengelig og attraktiv for gående. Dette er et krav i forbindelse med pågående byggesak, og vil bli utført i den forbindelse.

Fra Leif Weldings vei nr 8 til nr 4 er det høydeforskjell og dårlig sammenheng. Dette er forhold som kan utbedres, men krever tiltak.

Retningslinjer for tiltak i område 5

1. Det tillates ikke bygging på A/S Thor Dahls eiendom langs sjøen og foran hovedbygningen. Kollen bak hovedbygningen må bevares med grønn silhuettvirkning, og som et utkikkspunkt.
2. Det tillates ikke utført tiltak på eiendommene i Leif Weldings vei som hindrer nåværende eller framtidig framkommelighet langs sjøen.



SANDEFJORDSFJORDEN

TEGNFORKLARING

- OMRÅDE SOM IKKE BØR BEBYGGES
- OMRÅDEAVGRENSING
- TURTRASÉ
- ✱ UTSIKTSPUNKT

AREALBRUKSPLAN FOR KYSTSONEN UTEFOR RPR-O

OMRÅDE 5

OMRÅDE MED BOLIGER OG GRØNNE AREALER MED UTVIKLINGSPOTENSIAL

0 25 50 75 100
Ekvidistanse: 5m.



SANDEFJORD KOMMUNE
29.04.2005



OMRÅDE 6 OFFENTLIG FRIOMRÅDE



Aktivitet ved Hesteskoen

Området strekker seg fra bebyggelsen mot sjøen i Leif Weldings vei og fram til Color Lines oppstillingsareal avgrenset av Hystadveien, Sandefjordsveien og Strandpromenaden.

Arealbruk og eiendomsforhold

Med unntak av bensinstasjon er området ubebygget, og består av parkarealer, småbåthavner og parkeringsplasser. En del av parkarealene er tilrettelagt for diverse ballaktiviteter og skateboard.

Hoveddelen av området er regulert til eller i kommuneplanens arealdel avsatt til friområde. Bensinstasjonen og parkeringsplassen nord for denne er i kommuneplanen satt av til sentrumsfunksjoner.

Hele området eies av Sandefjord kommune.

Forslag til turtrasé

Traséen foreslås lagt nærmest mulig sjøen. Dette innebærer at en fra Leif Weldings vei går ned til vannkanten rett nord for bebyggelsen. Dette området er i dag plen. Her ligger en oppholdsplass/grillplass som kan være et positivt supplement til traséen. Videre foreslås traséen å gå inn på det som i dag er en gangveg fram til Hesteskoen. Traséen følger så bryggen i hesteskoen, fram til sjøsiden ved oppstillingsplassen til Color Line.

Mulige konflikter

Hoveddelen av området framstår i dag som et parkområde. Noe av området, hjørnet mot Sandefjordsveien/Strandpromenaden nyttes til parkering for privatbiler og trailere. Det vil alltid oppfattes å være et behov for flere gratis parkeringsplasser, men det vil redusere områdets og traséens kvalitet hvis parkeringsarealet her blir utvidet vesentlig.

En stor del av området har småbåtbygger. Dette oppfattes stort sett som positivt og gir aktivitet til området. Denne aktiviteten må likevel ikke utvides på en måte som oppfattes som privatiserende og at det tilhørende landarealet er forbeholdt enkelte grupper av befolkningen.

Det har de siste årene vært framsatt flere ønsker om bruk av arealet ut mot Sandefjordsveien/Strandpromenaden. Hotell og akvarium er et par eksempler på hva som ønskes etablert. Arealet er stort nok til å huse et bygg med en viss dimensjon. Det er likevel viktig at områdets preg med store åpne flater og vegetasjon fortsatt beholdes, og at det spesielt avsettes tilstrekkelig areal rundt Hesteskoen som er en viktig landskapsformasjon.

Biloppstillingsarealene til Color Lines ferge har tatt stadig mer av grøntarealene rundt Hvalfangstmonumentet og Hesteskoen. Dette er en uheldig utvikling i og med at bakgrunnen for monumentet nå er biler i stedet for grøntarealer og sjø som opprinnelig. Det må ikke tillates at oppstillingsarealet utvides ytterligere.

Spørsmålet om å flytte Color Lines ferje reises med jevne mellomrom. Et av stedene som er foreslått er Stub. Ev flytting av ferjen og konsekvenser av å plassere den på Stub, vil ikke bli drøftet i denne planen.

Tiltak

Traséen foreslås lagt helt i sjøkanten. Dette innebærer at det er nødvendig å opparbeide en gangsti helt sør i området hvor det i dag bare er plen. Den opparbeidete gang- og sykkelvegen som finnes i området i dag, er en del av sykkelrute nr 1. Blir det for store konflikter mellom gående og syklende, bør det vurderes å eventuelt separere de to gruppene. Traséen for gående bør da anlegges nærmest sjøen.

Plassen helt i starten av Hesteskoen er i dag ganske rufsete og utflytende. Arealet her trengs å strammes inn, og turvegen defineres tydeligere med belegg og lignende. Det er også uklar avgrensning mellom parkeringsarealene og grøntarealene vest for Hesteskoen. En klarere markering av de ulike funksjonene, og tydelige skiller mellom funksjonen er nødvendig.

I de siste årene er det etablert åpne tilbud om ulike sportsaktiviteter på grøntområdet nedenfor Park hotell. Arealene ligger såpass langt vekk fra annen bebyggelse at uorganisert aktivitet ikke vil være forstyrrende, samtidig som de er sentrale i byen. En videreutvikling av den opparbeidelsen som er påbegynt er derfor positivt.

Strømbadet framstår som et positivt element i bybildet. Det er imidlertid negativt at bryggen ut er stengt av en skjemmende port og det ikke er mulig å komme ut til bygningen. En åpning av bryggen ut til Strømbadet vil være et positivt tiltak.

Hesteskoen er et flott element i området. Dimensjonen er så stor at formen på elementet dessverre vises best på kart og flybilder. En ytterligere markering av formen slik at den lettere kan oppfattes av dem som er på bakken vil derfor være ønskelig. Vannet i hesteskoen er til tider av dårlig kvalitet. Det er gjort tiltak som har bedret vannkvaliteten noe. En ytterligere forbedring av dette vil øke attraktiviteten på området vesentlig.

Det har fra flere hold vært uttrykt ønske om en bybadestrand. Andre byer har i de senere årene opparbeidet sentrale badeplasser som har vært en stor suksess. Plassen skal være for byens befolkning, men også for tilreisende og de som venter på ferjen. Den vil mest naturlig kunne plasseres innenfor dette området.

Hesteskoen har nå en utforming som gjør det mulig å komme helt ned til vannet flere steder. Her er vannkvaliteten derimot av en slik standard at bading ikke er like fristende.

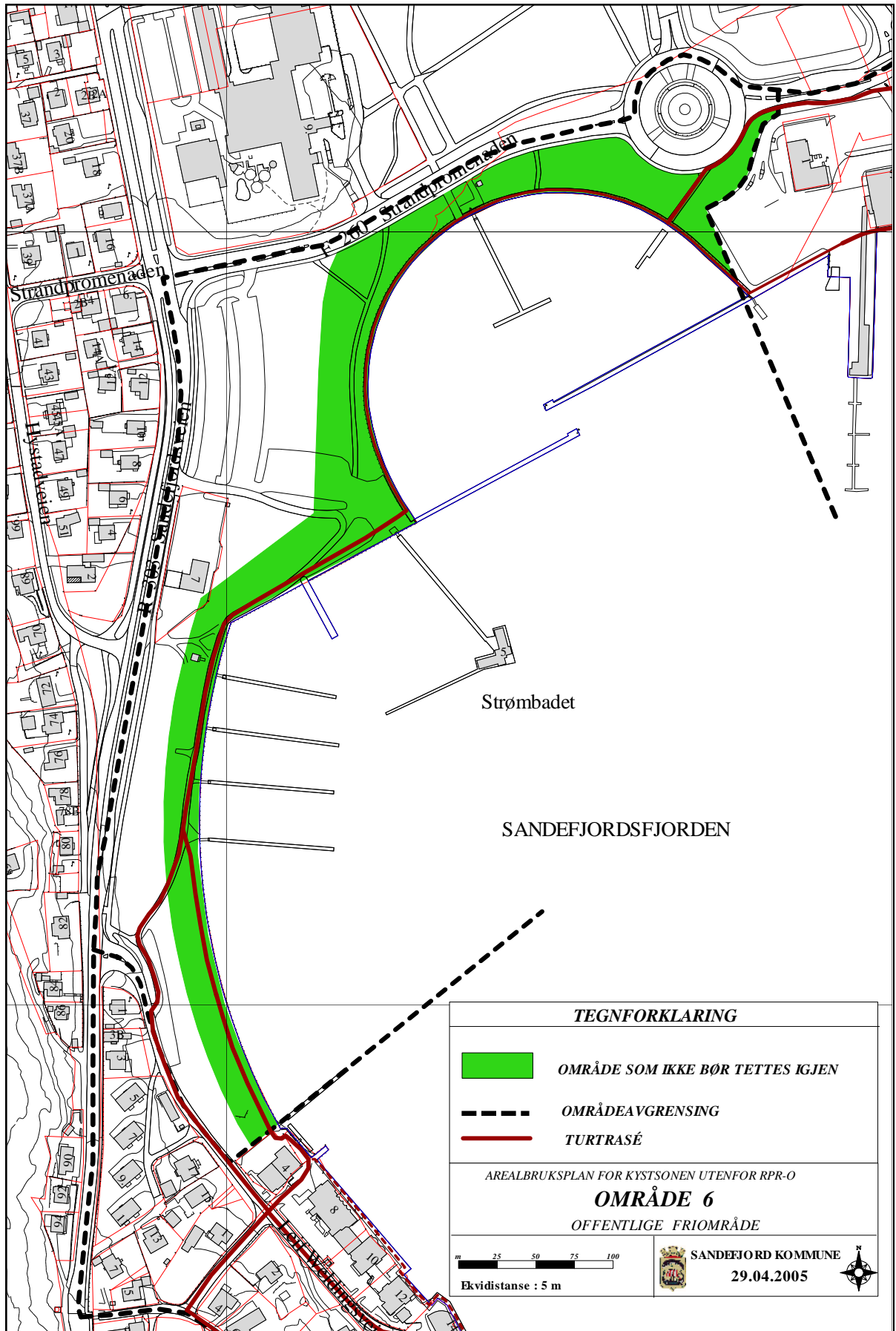
Et mer naturlig sted er lenger ut mot Stubb. Her er det mulig å lage badeplass som kan brukes av alle aldersgrupper, og det er attraktive plenarealer i bakkant. En ulempe her er avstanden til sentrum og mangelen på kveldssol.

Det ville selvsagt vært flott om Strømbadet igjen kunne nyttes til bading, selv om dette ikke er funksjonelt for barn og funksjonshemmede.

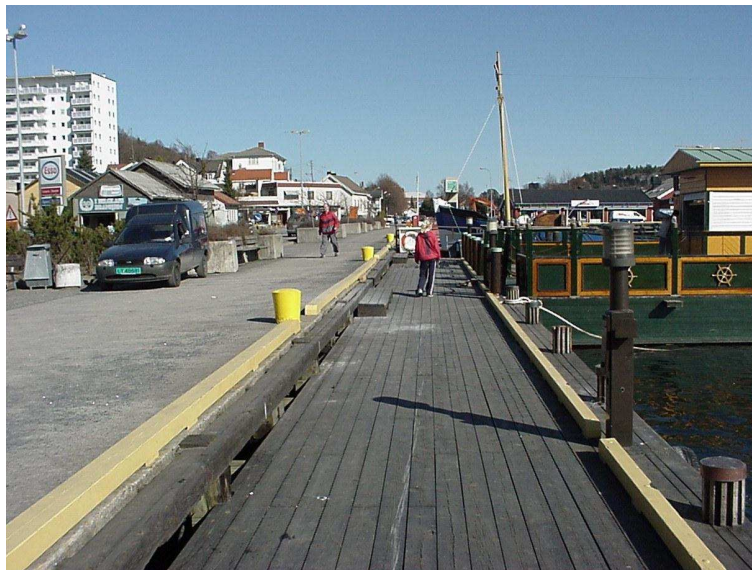
Det er ønskelig å kunne etablere en gjestehavn med relativt rolige omgivelser, og som samtidig ligger sentralt. Denne vil kunne etableres ved hesteskoen, men det vil da kreve et servicebygg.

Retningslinjer for tiltak i område 6

1. Tiltak i området må ta tilstrekkelig hensyn til området verdi som friområde, og Hesteskoen som et viktig landskapselement.
2. En utvidelse av eksisterende brygger på Stub må skje på friområdets premisser, og må ikke føre til at verken brygger eller parkering fortrenger allmennhetens bruk av området eller reduserer muligheten for en bybadestrand.
3. Det kan tillates tiltak rundt Hesteskoen som tjener området formål som rekreasjonsområde og småbåthavn. Tiltakene må ikke reduserer inntrykket av Hesteskoen som landskapsform.
4. Biloppstillingsarealene til Color Line tillates ikke utvidet vestover.



OMRÅDE 7 HAVNEOMRÅDE MED UTVIKLINGSMULIGHETER.



Bryggeareal som ender i containere

Området omfatter havneområde som strekker seg fra Hvalfangstmonumentet og til Bjerggatas utløp ved Fiskebrygga, og går inn til Tollbugata og Thaulows gate.

Arealbruk og eiendomsforhold

Området er i hovedsak benyttet til aktiviteter som har behov for eller nytte av nærhet til sjøen som tradisjonell havnevirksomhet, fergeterminal, gjestehavn for småbåter, havn for museumsbåter og i tillegg uteservering. Området inneholder også vanlige kontorlokaler og dagligvarehandel. Området har store åpne flater som retter seg mot sjøen, men disse er i stor grad dominert av trafikk og parkering. Området er viktig for byens identitet og uttrykk.

I kommuneplanens arealdel er området avsatt til sentrumsfunksjoner.

Hoveddelen av området eies av Sandefjord kommune. Kvartalet Museumsgata, Bjerggata, Thaulows gate er festet bort med lange kontrakter.

Tollbugata 1 og Thor Dahls gate 1 har private eiere.

Forslag til turtrasé

Traséen for tursti foreslås å gå mest mulig nær sjøen. Dette innebærer at den legges fra det østlige hjørnet av Hesteskoen til sjøsiden av ferjeterminalen og fram til Bryggetorget. Ved ferjeankomst er dette avstengt område. Gående må da henvises rundt Hvalfangstmonumentet, og ut langs Tollbugata.

Fra Bryggetorget er det adkomst til Museumsbrygga og offentlig gangpassasje på sjøsiden av "Kokeriet" og på trebrygger fram mot Kilgata. Gangpassasjen er på den siste strekningen noen steder sperret med skilt og søppelcontainere, men arealet som kan nyttes av gående og syklende er bredt. Videre er det gode muligheter for å bevege seg på sjøsiden av Kilgata fram mot Brødrene Berggren.

Mulige konflikter

Det er stor interesse for å bruke arealer innenfor området, både på land og i sjøen ved bryggekannten, til kommersielle formål. Det er viktig at arealene som i dag er åpne mot sjøen og brukes av publikum, fortsatt beholder sin åpning sørover. Dette gjelder i særlig grad begynnelsen på Thor Dahls gate, "Bryggetorget", som gir mulighet for utsikt til sjøen fra lenger oppe i byen.

Hvalfangstmonumentet er et markert innslag i bybildet. Skal det virkelig komme til sin rett er det avgjørende hva som befinner seg bak monumentet sett fra byen. Parkerte biler er en uheldig bakgrunn, oppstillingsarealet til ferjen bør derfor ikke utvides.

Ved videre utvikling av området vil det være press på arealer til parkering, servering og annen bebyggelse, containere og lignende. Dette kan føre til at åpne publikumsarealer etter hvert fylles igjen. Parkeringsplassene bør også organiseres på en slik måte at publikums mulighet til å bevege seg langs bryggekannten ikke vanskeliggjøres.

Det er gitt signaler om at det på grunn av tollbestemmelser, terrortrusler og EØS-regler kan komme pålegg om å gjerde inn ferjeområdet. Blir dette aktuelt, vil det ha så store negative konsekvenser for området og publikums bruk, at det bør føre til nye vurderinger om flytting av ferjen til et mindre sentralt sted.

Tiltak

Det er i dag store kjøreareal rundt hvalfangstmonumentet. Dette medfører at det er vanskelig for fotgjengere å ta seg over vegen og inn til monumentet. Dette kunne avhjelpes ved at den innerste delen av kjørearealet endrer bruk og opparbeides som publikumsarealer. Å få kjøretøy lenger vekk fra selve monumentet vil også ha en positiv virkning på setningene som skader monumentet i dag.

Det foreslåtte gangarealet fra Hesteskoen og fram til Bryggetorget er i forholdsvis bra stand. Her er det likevel behov for noe småreparasjoner for å heve standarden. Det kan også være nødvendig å utvide arealet på sjøsiden av ferjeterminalen for å lette framkommeligheten for bevegelseshemmede.

Rundt Kokeriet er det publikumstilgjengelighet på sørsiden, men på østsiden er denne passasjen smal, og arealet er utsatt for privatiserende tiltak som til tider hindrer framkommeligheten videre.

Fra Kokeriet og fram til Brødrene Berggren er det brede publikumsarealer på bryggen. Disse arealene er til dels skjemt ved at det er plassert containere, søppelkasser og annet i det som er det naturlige gangstrøket. En klarere definisjon og omtanke i forhold til hva som er naturlige gangarealer vil enkelt avhjelpe dette.

På denne strekningen er det etablert noen plasser med statuer, vegetasjon og sitteplasser, men møbleringen framstår som rotete med liten omtanke i valg av utstyr. En opprydding her vil enkelt heve det estetiske inntrykket betraktelig.

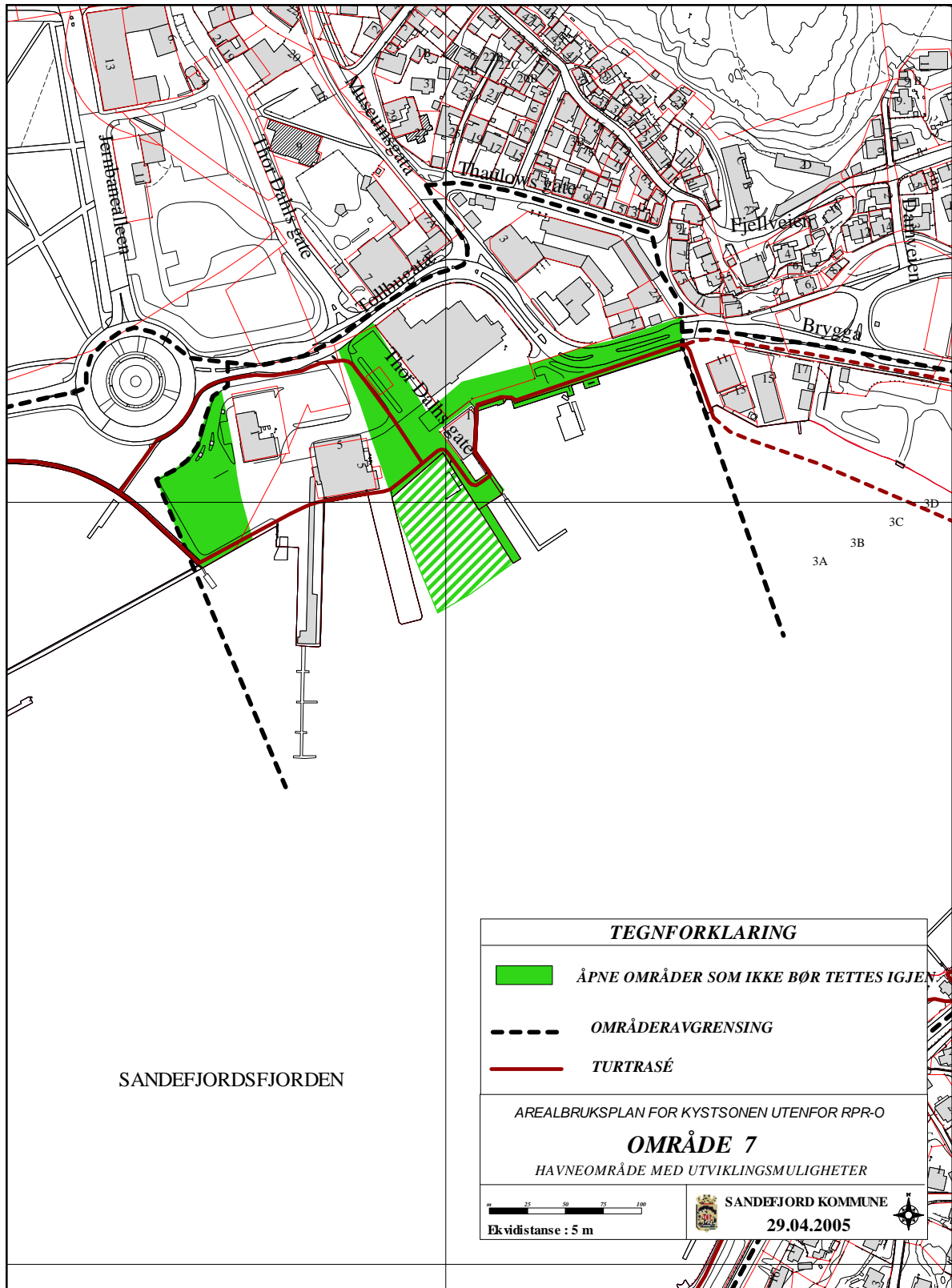
For hele området gjelder at det er behov for en klarere definisjon av hva som er parkeringsarealer, og hva som skal holdes fritt for biler.

Mye av arealet og bygningsmassen i området har klare funksjoner som trolig vil være uforandret i mange år framover, men ved en eventuell omlegging av Museumsgata/Kilgata til bak tidligere Byggmester Carlsen-kvartalet, kan store arealer få en annen funksjon. Thor Dahls gate 1 er også under forandring, og det er lagt noen føringer gjennom reguleringsplanen. Aktiviteter som i dag midlertidig er plassert på flåter, søkes etter hvert innpasset i eksisterende bygningsmasse eller tilsvarende nybygg.





Strømstadsfergens bruk og krav i området kan også endres. Det vil da være viktig å ikke tillate større arealer til biloppstilling til ferga eller inngjerding av fergeområdet, men at passasjen fortsatt holdes åpen.

Retningslinjer for tiltak i område 7

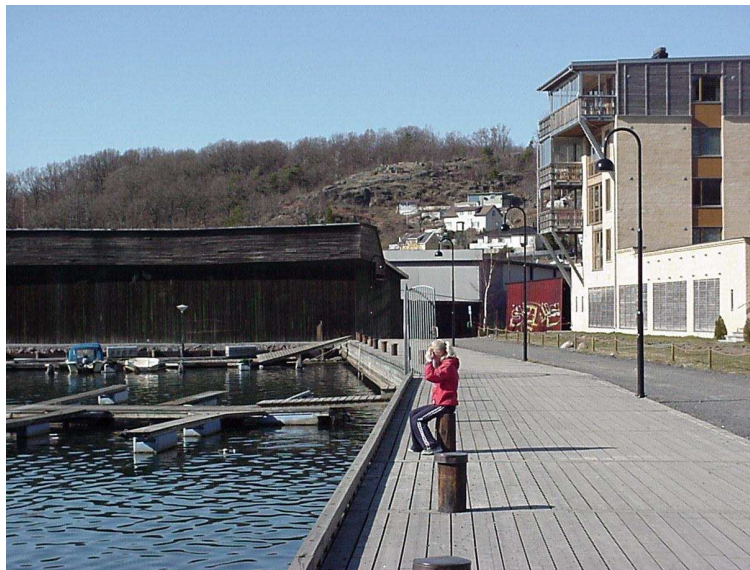
1. Ved videre utvikling av området må det tas hensyn til områdets sentrale plassering i byen, og den attraktiviteten det dermed har for publikum.
2. Det må settes av en bredde langs sjøen som harmonerer med den bruk arealet har, særlig om sommeren, og som ivaretar behovet både til publikum og arealets bruk som havneområde og brygge.
3. Ved utvikling/endring av eksisterende bygningsmasse skal publikumsaktiviteter som har spesielt nytte av den attraktive beliggenheten, prioriteres.
4. Lokalisering av ny bebyggelse eller andre tiltak på land eller sjø skal ikke sperre for siktlinjer fra gatene og ut fjorden eller for passasjen langs sjøfronten.
5. Parkeringsarealene skal klart defineres og på sikt søkes redusert til fordel for oppholdsarealer for publikum.
6. Serveringssteder og andre publikumsrettede tiltak skal plasseres på landsiden av gangtraséen langs sjøen. Det tillates ikke nye serveringsbåter, brygger eller lignende langs kaien. De som allerede finnes, bør etter hvert søkes fjernet/flyttet på land.



SANDEFJORDSFJORDEN

TEGNFORKLARING	
	ÅPNE OMRÅDER SOM IKKE BØR TETTES IGJEN
	OMRÅDERAVGRENSING
	TURTRASÉ
AREALBRUKSPLAN FOR KYSTSONEN UTENFOR RPR-0	
OMRÅDE 7	
HAVNEOMRÅDE MED UTVIKLINGSMULIGHETER	
 Ekvidistanse : 5 m	 SANDEFJORD KOMMUNE 29.04.2005 

OMRÅDE 8 OMRÅDE OMFATTES AV AKTUELLE REGULERINGSPLANER



Bryggearealet innerst i Kilen

Området strekker seg fra Fiskebrygga, rundt Kilen og fram til Fjellvik.

Arealbruk og eiendomsforhold

Nordsiden av området er til dels preget av lager/industri/bussoppstillingsplass med enkel standard og åpne områder hvor det nå foregår byggeaktivitet. Denne aktiviteten foregår også ute i sjøen. Den innerste delen omfattes av et nybygg med forretninger og boliger, og et større ubebygde område.

Sørsiden av området består hovedsakelig av relativt nye bygg, kontorer og boliger.

I kommuneplanens arealdel er den nordre og indre del av området avsatt til sentrumsformål, og den søndre del til bolig- og næringsformål. Hele området omfattes av reguleringsplaner, hvorav de fleste er relativt nye. Innenfor planområdet er det bare en mindre del mot sjøen foran Vesterøyv 13 og 15 som er regulert til felles grøntområde.

Det innerste ubebygde området eies av Sandefjord kommune. Det samme gjelder for en stor del av arealene på nordsiden av Kilen. Her er derimot arealene festet bort til dagens brukere, eller det er inngått avtale med utbygger.

Forslag til turtrasé

I gjeldende reguleringsplan, og utbygging som nå foregår på nordsiden av Kilen, er det en forutsetning at det skal være minimum en 5m bred offentlig havnepromenade mot sjøen. Til denne skal det knyttes små torg og plasser. Det er også regulert inn en tverrgående adkomstveg og en gangadkomst i forlengelsen av bryggearealet innerst i Kilen. Ønsket om framkommelighet for allmennheten skulle derfor være ivaretatt i dette området når det er ferdig utbygget.

I dag er gående henvist til å gå langs Kilgata. Herfra er det midlertidig mulig å gå mot sjøen mellom nr 15 og 17, og så videre langs vannkanten til bunn av Kilen. En annen mulighet er å gå ut til sjøen ved "Bayer street". Innerst i Kilen foreslås traséen langs brygge og gruset gangveg fram til Vesterøyveien. Ved nr 9 er det mulig å bevege seg langs sjøen og arealet foran nr 13 og 15 er pent opparbeidet. Dette arealer er regulert til fellesområde for beboerne, det er derfor aktuelt å foreslå turtraséen lagt hit.

Over Vesterøyveien 19 – 23 er det en tinglyst rett til å opparbeide gang og sykkelveg mellom garasjene og boligene og videre vestover. Det vil være naturlig for turtraseen å følge denne.

Mulige konflikter

Den største faren for gjennomføring av en turtrasé i området er at utbygging av Kilen Brygge ikke blir gjennomført etter reguleringsplanen i de senere byggetrinnene, eller at det foretas tiltak som vil virke mot intensjonen i planen. Intensjonen i planen er også sikret i en avtale mellom kommunen og utbygger.

Det er også viktig at regulerte og tinglyste allmenne rettigheter på sørsiden av Kilen opprettholdes slik at ikke en framtidig mulighet for turtrasé vanskeliggjøres.

Tiltak

I påvente av full utbygging av Kilen Brygge bør det tilrettelegges for en trasé mellom Kilgata 15 og 17 og på sjøsiden av nr 17 og 19. Den bryggen som finnes der i dag er nå opprustet. Selv om dette etter reguleringsplanen er et midlertidig tiltak, kan det komme til å ha en relativt lang levetid.

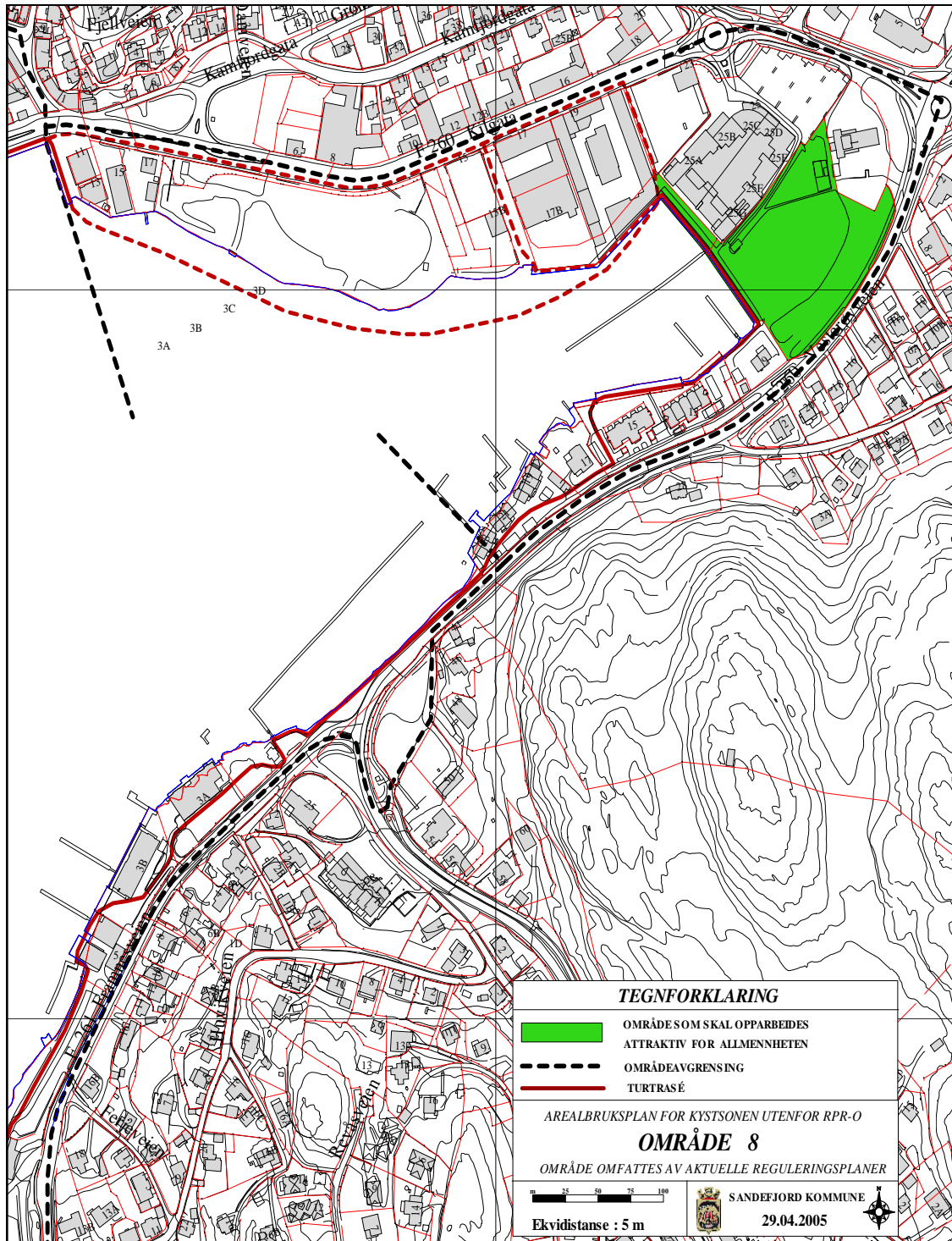
Deler av det åpne kommunale arealet sør for Kilgata 25 som tidligere var nytt til opplagsplass for motorbåtforeningen, er tenkt nytt til bydelspark. Ferdig opparbeidet vil dette være et positivt supplement til turtraséen som i dette området ellers hovedsakelig går gjennom tettbygd sentrumsområde. Dette arealet ligger på en tidligere fylling. Det vil derfor være nødvendig med grundige miljøundersøkelser før det blir foretatt arbeider i grunnen.

I arbeidet med å frigjøre det kommunale arealet til bydelspark har båtene som lå i vinteropplag blitt fjernet. Den vedtatte utbyggingen av Kilen Brygge vil medføre at en del av sjøarealet blir bygget ned. Kilen er her smal. Det resterende sjøarealet bør derfor bevares i størst mulig grad. Den lange bryggen ut fra Kilgata 25 bør fjernes for å oppnå noe åpent vannspeil og manøvreringsmuligheter. Det bør utarbeides en samlet plan for alle småbåthavnene i området.

På grunn av behovet for gang- og sykkelveg på nordsiden av Vesterøyveien bør det prioriteres å bygge gang- og sykkelveg fra nr 9 til nr 23. Denne skal henge sammen med gang- og sykkelveg videre utover. Selv om det i dag er etablert gang- og sykkelveg på sørsiden av Vesterøyveien, er dette ikke et fullgodt tilbud til dem som skal til Framnes og videre utover.

Retningslinjer for tiltak i område 8

1. Intensjonene i gjeldende reguleringsplaner om å hensynta allmennhetens behov for havnepromenade og turtrasé i nærheten av sjøen må opprettholdes
2. Det må ikke tillates tiltak utenfor traséen som vil virke privatiserende på denne.
3. Eventuelle nye brygger tillates kun etter en samlet plan for hele indre del av Kilen.



OMRÅDE 9 SAMMENSATT OMRÅDE



Brygge ved Gokstad kystlag

Området er et smalt areal mellom Vesterøyveien/Framnesveien og sjøen og strekker seg fra Fjellvik til Framnes .

Arealbruk og eiendomsforhold

Arealet nyttes til småbåthavn, bygg som i hovedsak nyttes til kontorer, og aktiviteter knyttet til Gokstad kystlag.

I kommuneplanens arealdel er området avsatt til næringsformål, og blandet bolig/næring.

Kommunen eier arealet sør for Gokstad kystlag.

Forslag til turtrasé

Det er mulig å gå langs sjøen på en stor del av denne strekningen.

Traséen foreslås å gå på sjøsiden av Vesterøyveien fra Hverven brygge og fram til Fjellvik båtforenings klubbhus. Bak klubbhuset til båtforeningen er det en ubebygd kolle som kan fungere som utsiktspunkt og som er et attraktivt ”naturelement” på strekningen. Videre må traséen gå langs vegen, eventuelt over parkeringsplassen foran Framnesveien 3A og atkomstvegen til 3B fram til Gokstad kystlag. Gokstad kystlag er et stort pluss for en turtrasé, og her er det mulig å bevege seg både foran og mellom bygningene. Videre foreslås traséen over brygge/parkeringsplass fram til Framnesområdet. Bryggen vil oppleves attraktivt av de fleste turgåere med sitt trebåtmiljø. Det er også her kyststien for Vesterøya starter (opp Ferjeveien).

Konflikter

Det er gode muligheter til å lage en attraktiv turtrasé på strekningen uten store interessekonflikter. Det er likevel viktig å være oppmerksom ved ønsker om utbygging, slik at muligheten til gjennomføring av traséen ikke blir hindret av utbyggingstiltak. Dette gjelder

særlig strandarealene til Fjellvik båtforening, og bryggearealet/parkeringsplassen sør for Gokstad kystlag. Tiltak som virker privatiserende og dermed vanskeliggjøre allmenn ferdsel bør unngås.

Den lille kollen bak Fjellvik båtforening er et naturelement som har en spesiell verdi ved at den er et grønt element i et trafikkområde, og bør forbli uberørt.

Tiltak

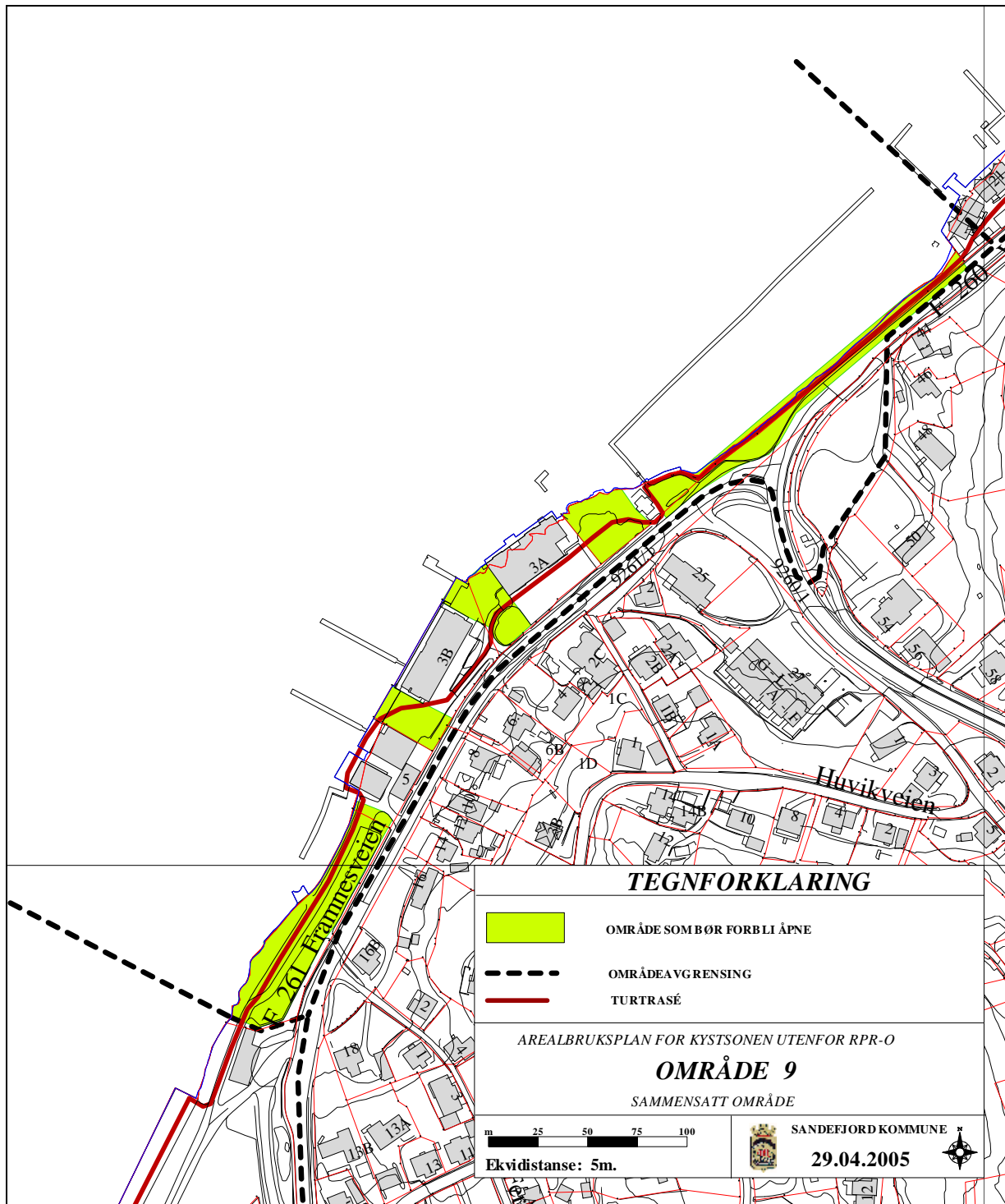
For å kunne gjennomføre en sammenhengende gang- og sykkelveg langs Vesterøyveien, vil det trolig være nødvendig å bygge gang- og sykkelveg ut i sjøen ved bryggeanlegget til Fjellvik båtforening. På grunn av dårlige grunnforhold vil det mest aktuelle være en bryggekonstruksjon. Dette kan kombineres med bryggeplass for båter og bli et attraktivt innslag. En brygge, som samtidig skal kunne fungere som gang/sykkelveg, vil kreve relativt store tiltak i sjøen. Før et slikt tiltak kan settes i gang, blir det nødvendig å foreta undersøkelser, både med tanke på grunnforholdene, og de miljømessige konsekvensene.

Ved anlegging av en sammenhengende gang- og sykkelveg forbi Framnesveien 3A og 3B, bør det samtidig legges til rette for enkel gangadkomst ned til sjøen og sammenheng med traséen som kan gå over Gokstad kystlags eiendom.

Bryggen/parkeringsplassen sør for Gokstad kystlag bør ryddes og opparbeides, med definerte arealer for parkering og allmenn ferdsel. Dette området kan også gjøres mer attraktivt med sitteplasser og lignende

Retningslinjer for tiltak i område 9

1. I strandområdet mellom Vesterøyveien 23 og Framnesveien, må det ikke etableres tiltak som hindrer utsikten over sjøen, verken fra Vesterøyveien/Fjellvikbakken eller fra turtraséen. Det må heller ikke etableres tiltak i sjøen som hindrer den visuelle kontakten med vannet fra traséen.
2. Kollen bak Fjellvik båtforening skal bevares, med unntak av tiltak som er nødvendige for framføring av gang- og sykkelveg. Adkomst til toppen skal sikres.
3. De åpne gløtt til sjøen som er mellom Framnesveien 3A og 3B skal ivaretas. Høyden på disse bygningene kan ikke økes.
4. Ved plassering av elementer på land eller i sjø i området sør for Gokstad kystlag, skal disse ikke være av en slik art at det hindrer allmennhetens utsyn til eller mulighet for nærhet til sjøen.



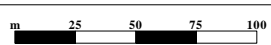
TEGNFORKLARING

- OMRÅDE SOM BØR FORBLI ÅPNE
- OMRÅDEAVGRENSING
- TURTRASÉ

AREALBRUKSPPLAN FOR KYSTSONEN UTENFOR RPR-O

OMRÅDE 9

SAMMENSATT OMRÅDE



Ekvidistans: 5m.



SANDEFJORD KOMMUNE

29.04.2005



OMRÅDE 10 SAMMENSATT OMRÅDE UNDER UTVIKLING



Brygge foran BI

Området strekker seg fra Huvik til Vindal og avgrenses i øst av Framnesveien.

Arealbruk og eiendomsforhold

Området er i kommuneplanen avsatt til byggeområdet for bolig og næring og har i de senere årene vært under endring fra industri/verftsområde (Framnæs Mekaniske Verksted) til annen type næring, undervisningsformål og boligformål. Det er noen eksisterende boliger innenfor området, og det er en liten badestrand og privat småbåthavn. Det drives også kommersielt båttopplag både innendørs og utendørs vinterstid.

A/S Thor Dahl eier mesteparten av område 10. Resten er private boligeiendommer. Kommunen eier ingen arealer innenfor området.

Forslag til turtrasé

Turtraséen vil avhenge av utviklingen av området og bør synliggjøres i en overordnet disposisjonsplan for området som igjen bør etterfølges av reguleringsplaner for de ulike utbyggingsfeltene. Ved utbygging må det stilles som krav at allmennheten har tilgang til sjøen gjennom hele området. Dette innebærer at det opparbeides en turtrasé langs sjøen. I tilknytning til denne traséen anlegges det større og mindre grønne plasser og torg til bruk både for områdets beboere og allmennheten. Platået bak verftsområdet er et naturelement som har spesiell verdi fordi det herfra er fantastisk utsikt ut fjorden. Det må sikres adkomst hit både fra det interne vegsystemet, og fra turtraséen langs sjøen.

Mellom næringsbygningene og Langstrand båtforening finnes det i dag en badestrand. Med befolkningsøkningen som er et resultat av den forventede utbyggingen, bør denne stranden utvides.

Konflikter

Utviklingen av Framnesområdet vil bli et av Sandefjords største utbyggingsprosjekter i nærmeste framtid. Utfordringen blir å skape en harmonisk helhet mellom næring og bolig. Det er gode muligheter til å lage en attraktiv turtrasé på strekningen uten store interessekonflikter. Det er likevel viktig å legge føringer for utviklingen av området på et overordnet nivå, slik at muligheten til gjennomføring av traséen ikke blir hindret. Dette gjelder særlig i forhold til å bygge i sjøfronten og evt. ut i sjøen. Bebyggelsen bør ikke utformes på en måte som virker privatiserende og dermed vanskeliggjøre allmenn ferdsel.

Selv om det bygges sammenhengende gang- og sykkelveg langs Framnesveien, er det viktig at det samtidig legges til rette for trasé gjennom utviklingsområdet og langs sjøen.

Tiltak

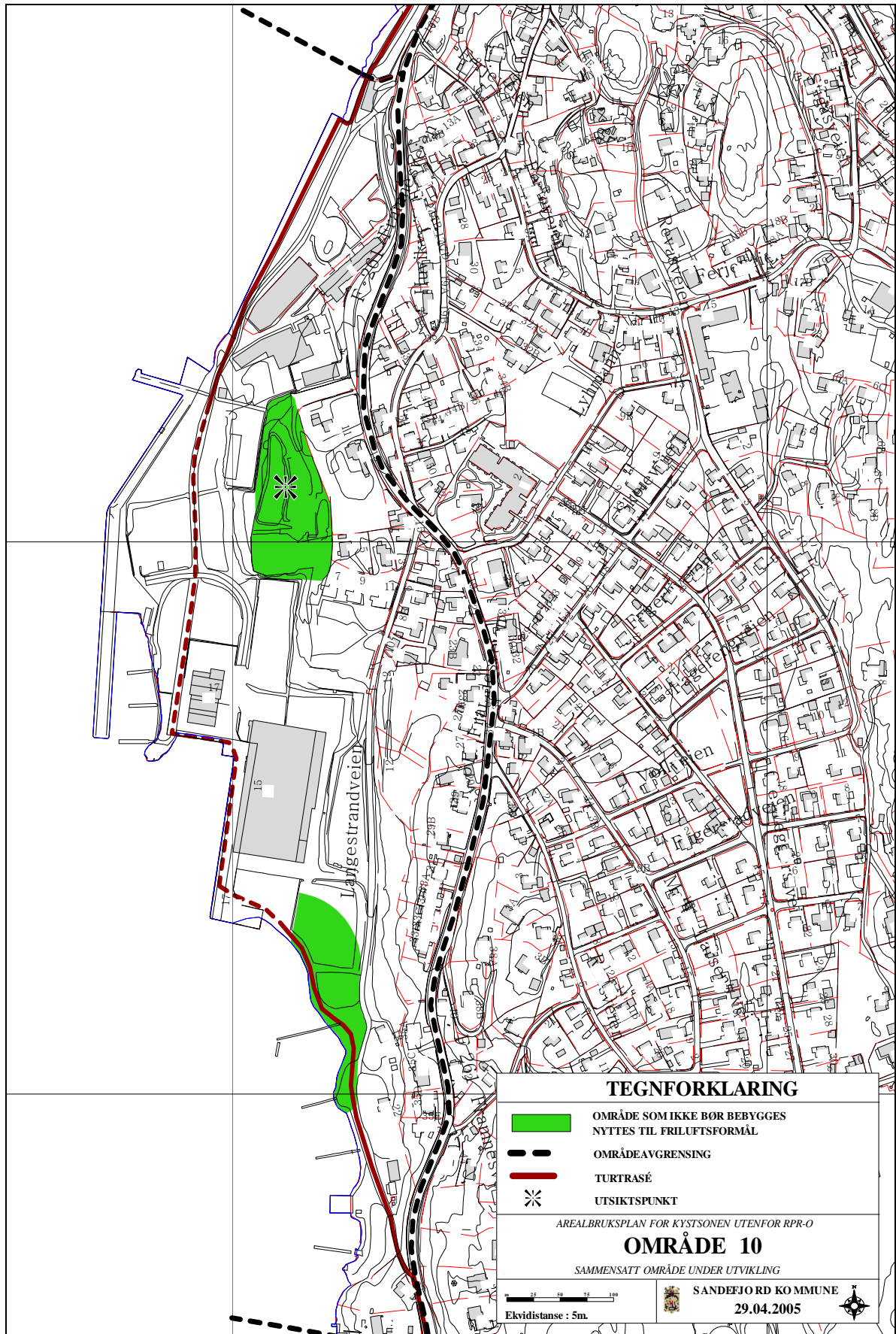
For å kunne sikre en sammenhengende turtrasé langs sjøfronten og tilgjengelighet til sjøfronten, badeplass og grøntområder bør føringene legges allerede i en overordnet diposisjonsplan.

Sjøfronten/parkeringsplassen utenfor allerede etablerte virksomheter som BI bør ryddes og opparbeides på en mer tiltalende måte, med klarere definerte arealer for parkering og ferdsel for allmennheten. Dette området kan også gjøres mer attraktivt med sitteplasser, beplantning og lignende.

Det er sannsynligvis forurenset grunn ved andre områder på Framnes enn ved BI. Det må derfor regnes med grunnundersøkelser og påfølgende søknad og tillatelse fra forurensningsmyndighet. Det vil også trolig være mer fokus nå på evt. utlekking til fjorden enn det var ved etablering av BI-bygget på grunn av det økede fokus på situasjonen i fjorden.

Retningslinjer for tiltak i område 10

1. Kollen sør for verkstedbygningene på Framnes skal bevares grønn og beholde utsikt ut fjorden
2. Badeplassen i enden av Langestrandveien skal utvides i forhold til eksisterende areal for å ta økingen av befolkningen i Framnesområdet
3. Småbåthavnene skal primært betjene boligene innenfor området og ikke komme i konflikt med badeplassen.
4. Det skal på sikt ikke foregå båtopplag på land
5. Kystsonen skal være tilgjengelig for alle og turtraséen skal knyttes til offentlig tilgjengelige plassdannelser langs sjøsiden.
6. Sjøfronten skal kunne nåes gjennom åpninger mellom bebyggelsen, og det skal være åpne gløtt mot sjøen.
7. Utbygging i sjøen skal foregå i begrenset omfang og kan kun foregå dersom det foreligger nødvendige tillatelser fra forurensningsmyndighetene.
8. Utvikling av området skal ikke være til hinder for fortsatt bruk av dypvannskaia for anløp av større båter.



OMRÅDE 11 NÆRINGSOMRÅDE



”Holmen” sør på Vera fabrikkområde

Området strekker seg fra Framnes og til Roabukta, og omfatter Gonvika og Vera vest for Framnesveien/Veløyveien.

Arealbruk og eiendomsforhold

Området er i dag et lukket industriområde. Mesteparten av området er i bruk til industribebyggelse og tanker. Lengst i sør er det et åpent grønt område. Dette har tidligere vært vedlikeholdt som et parkområde. I dag er vedlikeholdet lavere, og noe av arealet blir nytt til utendørs lager.

Hele området er regulert til industri med tilhørende bufferområde, og er i kommuneplanens arealdel satt av til næringsformål.

Forslag til turtrasé

På grunn av virksomheten som drives der i dag er området helt lukket, og det er først mulig å komme ned til sjøen mellom Veløyveien 27 og 37. Herfra er det forutsatt at det skal være mulig å gå langs sjøen fram til det kommunale friområdet i Roabukta. Roabukta omfattes av Rikspolitiske retningslinjer og er altså ikke en del av kommunedelplanen.

Konflikter

Allmennheten har ingen tilgjengelighet til, og dermed ingen nytte av, området i dag. Et unntak er den sørligste, grønne delen, ”Holmen”, utenfor lageret til Vera som har en visuell verdi både fra Roabukta og fra sjøen. Dette arealet vil samtidig være nærliggende å ta i bruk dersom næringsvirksomheten har behov for å utvide.

Tiltak

Det vil ha en stor verdi for allmennheten om den sørligste delen av området, ”Holmen”, frigis til friluftsmål. Området kan enkelt opparbeides med både badestrand og grønne oppholdsarealer. Det vil ha en verdi som et punkt på turtraséen, og som et nærområde for omkringliggende boligområder. Ved utbygging av Veraåsen vil dette bli enda mer aktuelt.

Arealet som kan nyttes til lagring bør klarere defineres, slik at ikke lagringen virker skjemmende og ødelegger inntrykket av grøntområde fra sjøen eller Roabukta.

Ved endring av områdets bruk fra et lukket område med næring til et åpent område med annen arealbruk, vil det være nødvendig å foreta miljøundersøkelser både på land og i sjøen. Dette er naturlig å foreta når endringen blir aktuell. Ved en endring av områdets bruk bør det tas hensyn til ønsket om en turtrasé i sjøfronten.

Retningslinjer for tiltak i område 11

1. Det bør ikke tillates bygging ut i sjøen fra næringsvirksomheten
2. Ved endret bruk og utvikling av området må det tas hensyn til ønsket om en allmenn turtrasé og avsettes tilstrekkelig areal til dette langs sjøen.
3. Det grønne arealet i sør må ikke nyttes på en slik måte at bruken vil hindre en senere omgjøring til friluftsmål.
4. Lagring og annen aktivitet på dette grønne arealet må lokaliseres til den nordøstlige delen, slik at arealets grønne inntrykk fra sjøen og Roabukta ikke blir ødelagt.

