

Gaukstadir AS



Gokstad vikingsenter - planinitiativ

Sandefjord kommune

SPIR

2. mai 2025

SAMMENDRAG

Planinitiativet er utarbeidet av Spir arkitekter AS på vegne av Gaukstadir AS.

Kommunen ga i vedtak i Formannskapet den 09.05.23 Gaukstadir AS disposisjonsrett til vikingskipet Gaia. Bakgrunnen for dette er ønske om å utvikle et attraksjonssenter i nær tilknytning til Gokstadhaugen. Visningssenteret skal formidle historie og kunnskap om Gokstadskipet, Gokstadhaugen og Heimdalområdet fra vikingtiden.

Senteret er tenkt etablert rett nord for rundkjøringen hvor Heimdalveien, Gokstadveien og Helgerødveien møtes, ca. 250 meter vest for Gokstadhaugen. På området står det i dag et verksted, som tidligere lå i tilknytning til gårdstunet før rundkjøringen ble bygd.

Gaia er tenkt plassert i en båthall, med tilhørende utstilling. Eksisterende verkstedbygg beholdes, og skal benyttes til kafe med toalettfasiliteter mv. Det er også tenkt noen mobile konstruksjoner, som skal benyttes til ambulerende utstillinger. Adkomsten til området blir som i dag, og parkeringen lokalisere mot veien i vest.

Planområdet er uregulert og er på kommuneplanens arealdel vist som LNF – område.

Spir arkitekter AS, 2. mai 2025

1 GENERELL INFORMASJON

1.1 Forslagsstiller og plankonsulent

Forslagsstiller:

Gaukstadir AS v/Rosenborg AS, Bueråsen 4, 3234 Sandefjord

Kontakt: Pål Berthling-Hansen, pbh@bi.no, mob. 464 10 412

Plankonsulent:

Spir arkitekter AS, Tollbodgaten 22, 3111 Tønsberg

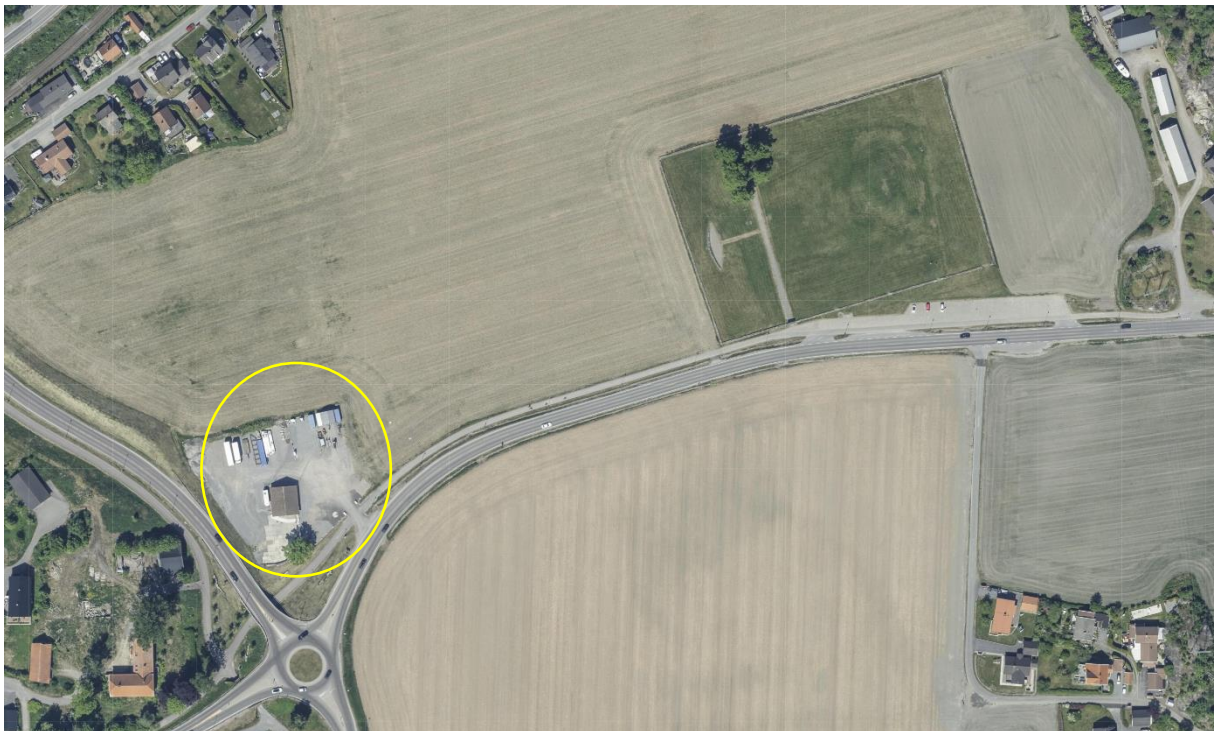
Kontakt: Kristian Ottesen, kristian@spir.no, mob. 950 44 063

1.2 Forslag til navn på plan

Det foreslåtte navnet på planen er "Detaljreguleringsplan for Gokstad Vikingsenter".

1.3 Beliggenhet

Området ligger rett nord for rundkjøringen hvor Heimdalveien, Gokstadveien og Helgerødveien møtes, ca. 250 meter vest for Gokstadhaugen.



Plassering av Gokstad vikingsenter (kartgrunnlag 1881).

1.4 Historikk/bakgrunn

Formidling av kulturarven fra vikingtiden, spesielt knyttet til Gokstadskipet, Gokstadhaugen og Heimdalfunnene er viktig. I dag er det svært lite formidling av disse objektene i nærheten av stedene de tilhører. Gokstadskipet befinner seg på Kulturhistorisk Museum i Oslo, og det foreligger ikke planer om formidling fra Heimdal. Gokstadskipet og Gokstadhaugen er noe av det mest spektakulære arkeologiske funn som er gjort fra denne tidsepoken, og bør derfor ha en stedbunden formidling.

Da Sandefjord kommune kjøpte gårdseiendommen til Hunskaar familien, og ny ringvei ble etablert, ble et eldre verksted isolert fra gårdstunet. Dette er et gruset areal med verkstedbygning som blir benyttet til reparasjon og lagring av landbruksutstyr, men som nå er lite hensiktsmessig siden gården er flyttet til Busk ca. 2 – 3 km unna.

Verkstedbygget med tilhørende areal gir en unik mulighet til å utvikle et kulturhistorisk visningssenter for Gokstadskipet, Gokstadhaugen og Heimdalfunnene. Med ca. 250 meter i luftlinje fra gravhaugen er området tilstrekkelig nært til å kunne utvikle et slikt senter, men samtidig langt unna til ikke å forstyrre gravhaugen og kulturlandskapet.

Tiltakshaver har inngått en avtale med Sandefjord kommune om å disponere Gokstadskipkopian Gaia, som vil bli en hovedattraksjon i senteret. Det er nå sett nærmere på innholdet i senteret, og det er avklart hvilket areal som behøves med tanke på type bygg osv.

Senteret vil samtidig gi et tilbud om renovasjon og toalettfasiliteter for besøkende til Gokstadhaugen i sesongen. Dette muliggjøre skilting fra E18 til Gokstadhaugen og det nye senteret som severdighet, noe det har vært et ønske om i lang tid.

1.5 Dagens bruk

Området som ønskes regulert er del av en større landbrukseiendom (gbnr. 48/2). På området er det i dag et eldre verkstedbygg, og en større oppstillingsplass for landbruksmaskiner

Prosjektet er nå bearbeidet slik at det ikke skal tas noe dyrket mark. Men pga. avgrensning mot rørsystemene i bakken, samt mot dyrket mark mot nord og skipets fysiske lengde, er det behov for å minimere buffersonen i dette området.

Eksisterende ledninger for vann, avløp og overvann gir begrensninger for plasseringen av nye bygninger. Det anses ikke som realistisk å flytte dette rørsystemet.

2 MATERIALE

2.1 Planavgrensning

Forslag til planavgrensning følger eiendomsgrensen til gbnr. 48/2 mot sør og vest. Mot Helgerødveien vil det i tillegg være aktuelt å ta med adkomsten med tanke på regulering av frisiktsoner mv. Mot nord og øst følges grensen der dyrket mark går. Arealet innenfor vist planavgrensning under er på ca. 4,2 daa.



Forslag til planavgrensning (kartgrunnlag hentet fra kommunens web – kart).

2.2 Illustrasjoner

Illustrasjonsplanen nedenfor viser plasseringen av de ulike byggene og funksjonene på området. På området skal følgende plasseres: Verkstedbygg (dagens bygg i brunt), båthall (oransje), område for mobile konstruksjoner (blå bygg) og parkeringsareal (grå).



Skisse som viser plassering av de ulike byggene/funksjonene.

På grunn av eksisterende vann-, avløps og overvannsledninger på tomten, er det begrensninger i hvor bygningskroppen kan plasseres.

Nærmer beskrivelse av de ulike byggene/funksjonene er gitt i neste kapittel.

3 INFORMASJON

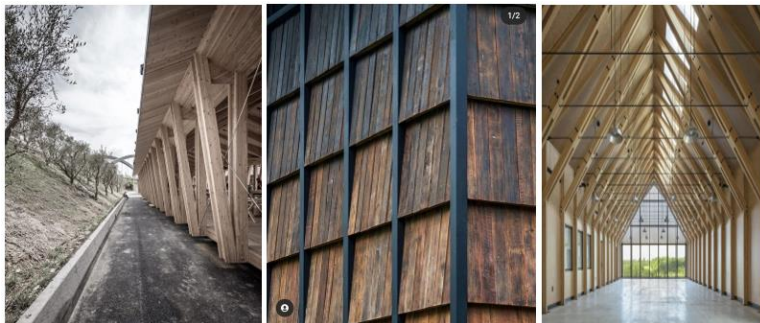
3.1 Presentasjon av prosjektet

Verkstedet

Eksisterende verksted skal beholdes. Bygget er allerede tilkoblet kommunalt vann/avløp og strømmnett, og det anses derfor hensiktsmessig å beholde dette volumet. Bygget som er på ca. 140 m² i grunnflate vil i hovedsak benyttes til inngang, kafe, toalettfasiliteter og kontorer. Det eksisterende verkstedbygget har en mønehøyde på ca. 9 meter. Det er ønskelig å øke dette til 12 meter for å kunne bygge kontorer i en andre etasje.

Båthallen

Båthallen er en ny konstruksjon som skal huse Gokstadskipkopien «Gaia». Gaia har en størrelse på ca. 24,5 meter x 5,5 meter. Båthallen bør ha et areal på ca. 35 meter x 20 meter, for å gi nok plass til Gaia med tilhørende utstillinger samt publikumsområder. Båthallen skal kles med tre (både vegg og tak), for å dempe uttrykket og benytte materialer som har en assosiasjon til vikingtiden. Båthallen skal være et uisolert bygg. Etter nærmere analyser og sammenligning med andre formidlingssentre, bør senteret ha dette arealet for å kunne ta imot tilstrekkelig med gjester og gi dem en kvalitetsmessig god opplevelse.



Eksempler på mulige materialer og utforming av båthallen.

For å beholde samme takvinkel som eksisterende bygg, og gi tilstrekkelig romfølelse i båthallen, er det nødvendig med en mønehøyde på ca. 12 meter.

Andre bygg og installasjoner

Arealet rett øst og vest for båthallen skal benyttes til mobile installasjoner. Dette vil være trekonstruksjoner på mellom 30 m² til 60 m², som skal benyttes til å formidle spesifikke temaer. Disse byggene skal enkelt kunne flyttes ettersom behovet på senteret endrer seg. Dette vil være en fordel at disse byggene er mobile, da grunnforholdene er usikre i dette området, og en vil unngå utskifting av masser.



Eksempel på mulig utforming av mobile bygg.

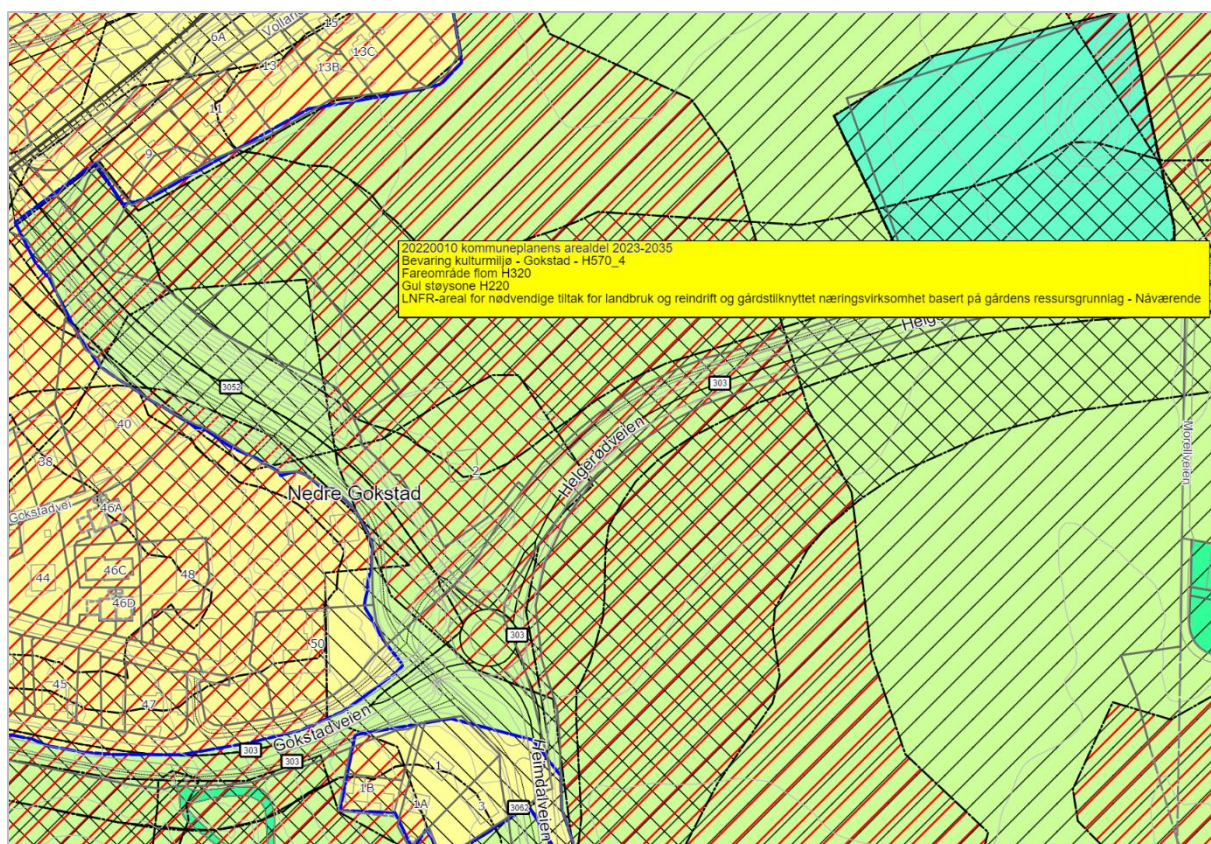
3.2 PLANSTATUS

3.2.1 Regional plan

"Vestfold og Telemark – der mennesker møtes" er fylkets kulturstrategi (19.05.21). Vikingtid, middelalder og regionale kulturarrangementer er ett av fem fyrtårnsatsinger. Gokstad og Heimdal ligger langs Vikingveien. Vikingveien er ikke en fysisk vei, men et konsept som binder sammen kulturmiljøer fra vikingtiden og formidlingssteder, slik at de formidler kunnskap og opplevelser på en enhetlig og levende måte. Et mulig tiltak som er nevnt for lokaliteten Gokstadhaugen og Heimdal er etablering av et formidlingssenter i privat regi.

3.2.2 Kommuneplanens arealdel

Planområdet er avsatt til LNF – område på kommuneplanens arealdel (2023 – 2035). Området omfattes av flere hensynssoner: fareområde for flom, støysone og bevaring av kulturmiljø – Gokstad.

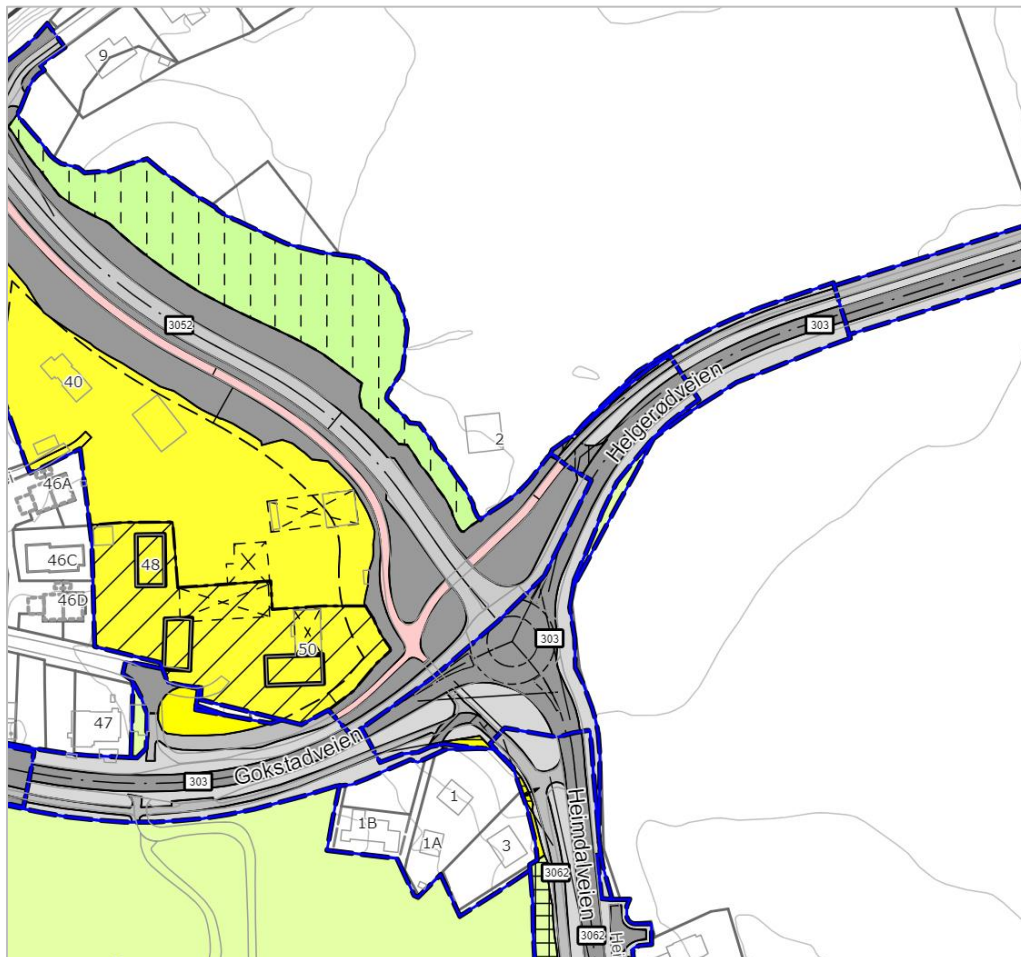


Utsnitt av kommuneplanens arealdel 2023 – 2035 (hentet fra kommunens web – kart).

3.2.3 Reguleringsplan

Planområdet grenser til flere reguleringsplaner:

- Mot vest: Ringveien Fv. 251, mellom Briskeveien og Nilsesvingen (2016).
- Mot syd: Nilsesvingen krysset Rv. 303 og Gokstadveien (2000).
- Mot sydøst: Gokstadveien fra 18 – 22 til og med Nilsesvingen (1983).



Utsnitt av gjeldende reguleringsplaner (hentet fra kommunens web – kart).

3.2.4 Pågående planarbeid

Jf. kommunens web – kart (pr. 24.09.24) er det et pågående planarbeid (planendring) for eiendommen på vestsiden av hovedveien.

3.2.5 Avtale om disposisjonsrett til Gaia

Avtale om disposisjonsrett til Gaia ble behandlet av Formannskapet 09.05.23 (sak 98/23). Jf. vedtaket gis Gauksstadir AS disposisjonsrett til skipet. Slik det fremgår av kommunens saksutredning, ønskes utviklingen av et attraksjonssenter i nær tilknytning til Gokstadhaugen velkommen. Det vises også til intensjonene i avtalen om skipet fra 1993.

3.3 Grunneiere og rettighetshavere

Helgerødveien 2 (gbnr. 48/2) eies av Haavar Hunskaar, som også eier de tilgrensende jordene. Gauksstadir AS har inngått avtale om disponering av arealet. Tilgrensende veiareal Helgerødveien (gbnr. 620/6), og Haslebakken (gbnr. 605/1) eies av Vestfold fylkeskommune

3.4 Infrastrukturtiltak

Flere vann, avløp og overvannsledninger krysser området. Disse må hensyntas i planarbeidet. Detaljer knyttet til utformingen av adkomsten til området med frisktsoner osv. må vurderes nærmere.

3.5 Konsekvensutredning

Jf. forskrift om konsekvensutredning (01.07.17) kapittel 2 § 6 punkt b, skal reguleringsplaner for tiltak i vedlegg I alltid konsekvensutredes og ha planprogram eller melding. Forslaget til utnyttelse av området omfattes ikke av tiltakene nevnt vedlegg I.

I forskriftens § 8 er det redegjort for hvilke planer og tiltak hvor KU skal vurderes, hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Planene skal da konsekvensutredes, men ikke ha planprogram eller melding.

Hvilke planer som omfattes står i vedlegg II. Et relevant tiltak å vurdere kan være vedlegg II nr. 12 e), som omfatter temaparker herunder golfbaner o.l. Jf. Wikipedia er en temapark en fornøylespark som er basert på ett eller flere temaer. Et eksempel som nevnes fra Norge er Bø sommerland. Gokstad vikingsenter vil ha et svært mye mindre omfang både i utstrekning og antall besøkende, så kriteriet anses ikke som relevant.

Med utgangspunkt i at tiltaket ikke inngår i vedlegg II, er nærmere vurdering av om planen kan få vesentlig virkninger for miljø eller samfunn jf. § 10 ikke nødvendig.

Det legges til grunn at planene ikke omfattes av kravet til konsekvensutredning. Antatt viktige utredningstemaer fremgår av dette notatet.

3.6 Kartgrunnlag

Kommunens web – kart viser sikre eiendomsgrenser, og det antas derfor at kartgrunnlag er godt nok for detaljplanleggingen.

3.7 Utredninger

De mest aktuelle utredningene antas å være følgende:

- Trafikk/adkomst.
- Geoteknikk/stabilitet.
- Flom.
- Hensynet til eksisterende VAO – ledninger.
- Kulturlandskap.

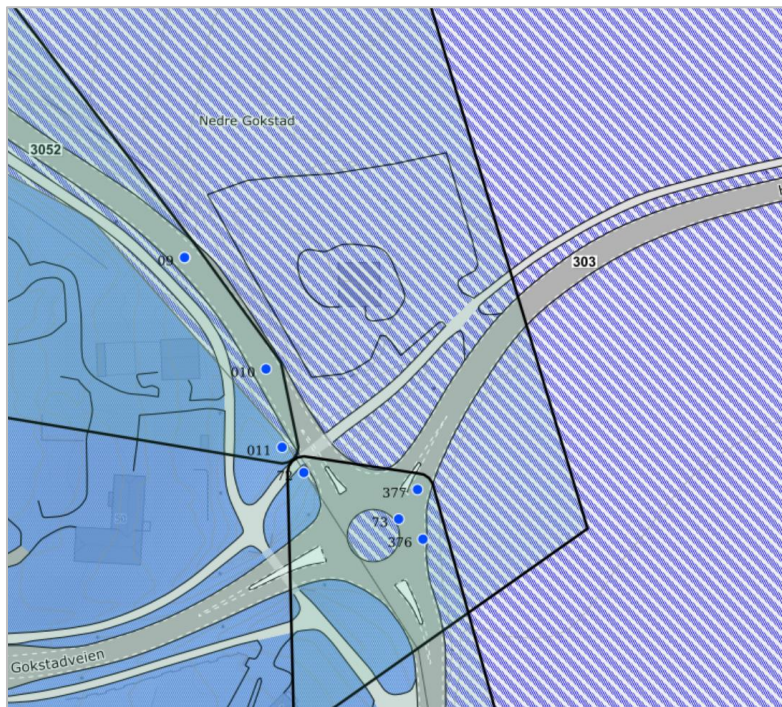
3.7.1 Trafikk/adkomst

Den eksisterende adkomsten skal brukes av de besøkende til senteret, og vil fortsatt bli benyttet som landbruksadkomst. Foreløpige estimat antyder et besøkstall på mellom 10.000 - 15.000 personer i sesongen, med et maks antall besøkende på 250 på de travleste dagene. Det er antatt et maks. parkeringsbehov på 50 - 60 biler.

Større grupper som ankommer med buss (skoleklasser og bedriftsbesøk mv.), vil komme utenom de tidene senteret er åpent for vanlig publikum. Bussene vil dermed kunne tas imot inne på eget område. Parkeringsområdet er planlagt mellom senteret og Ringveien i sørvest.

3.7.2 Geoteknikk/stabilitet

Jf. temakart fra NGU er det svært stor sannsynlighet for marin leire i området, og temakart fra NVE viser registrert kvikkleire i borepunktene langs Ringveien.

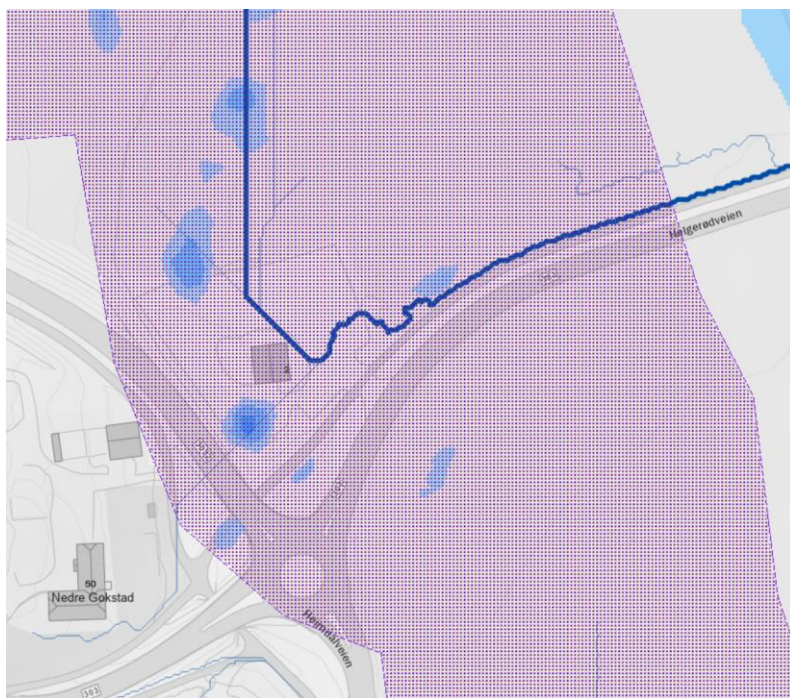


Utsnitt av temakart fra NGU for kvikkleire.

Det legges opp til bebyggelse med relativt lav vekt, og begrenset behov for utskifting av stedlige masser. Områdestabilitet utredes i henhold til veileder fra NVE.

3.7.3 Flom

Jf. kommunens temakart for flom, ligger planområdet innenfor aktsomhetsområde.



Utsnitt av kommunens temakart for aktsomhet flom.

3.7.4 Matjordplan

Planområdet anses ikke for å være dyrkbart, da det består av dreneringsmasser og grus, og har vært slik siden tidlig på 80-tallet.

3.7.5 VAO – ledninger

På grunn av eksisterende vann-, avløps- og overvannsledninger på tomten, er det begrensninger i hvor bygningskroppene kan plasseres. I forbindelse med utarbeidelse av planen vil det bli utarbeidet en overordnet VA – rammeplan i henhold til kommunens veileder. I VA – rammeplanen skal det bla. inngå løsning for håndtering av overvann.

3.7.6 Kulturminner og kulturlandskap

Gokstadhaugen ligger ca. 250 meter mot øst. God visuell forbindelse mellom Gokstadhaugen og vikingsenteret er en viktig premiss for etableringen. Avstanden er samtidig så stor at hensynet til kulturminnet ivaretas. Etableringen av et formidlingssenter er i tråd med satsingsområdet Vikingveien, slik det er beskrevet i fylkets kulturstrategi. Byggene vil ha et dempet arkitektonisk uttrykk tilpasset omgivelsene.

For å trekke på assosiasjoner til byggeskikk under vikingperioden vil byggene i hovedsak ha trepanel. Prosjektgruppen har hatt god dialog med Kulturarv i Vestfold Fylkeskommune. De er positive til prosjektet. Grunnen i området er i stor grad bearbeidet i forbindelse med etablering av oppstillingsplass for landbruksutstyr, og det antas ikke behov for arkeologiske undersøkelser. Det er også foretatt sjakting på deler av området fra tidligere.

3.8 Interessekonflikter

Innspillene som så langt har kommet til prosjektet har utelukkende vært positive. Mulige interessekonflikter kan være knyttet til temaene som er nevnt over, og da særlig knyttet til bruk/omdisponering av matjord og hensynet til eksisterende VAO - ledninger.

3.9 Andre opplysninger

Naturmangfold: Planområdet har i mange tiår vært benyttet til reparasjon og lagring av landbruksutstyr, og mye av området er en gruset oppstillingsplass. Det er ingen vegetasjon eller åpen vannansamling på området.

Friluftsliv: Området blir benyttet til reparasjon og lagring av landbruksutstyr, og det er ingen friluftsinnteresser knyttet til området.

Energi og miljø: Båthall med tilhørende utstilling skal primært benyttes i sesongen fra 1/5 - 10/10. Behov for oppvarming vil derfor være minimal. Etablert strømforsyning til det eksisterende verkstedbyttet antas å være tilstrekkelig dimensjonert for planlagt bruk.

Barn og unge: Prosjektet antas å være aktuelt som del av den kulturelle skolesekken, og vil ha barnefamilier som en sentral målgruppe. Arealet benyttes ikke av barn og unge i dag.